

Textfestsetzungen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316

Kennwort: "Parkstraße – Ferdinandstraße"

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

(1) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

- 1.1 In dem als Urbanes Gebiet MU festgesetzten Bereich sind ausschließlich die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden kein Bestandteil des Bebauungsplans sein (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(2) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 BauNVO)

- 2.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen GH_{max} über den Bezugspunkt BZP festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika bei Flachdächern/Oberkante First bei Pult- und Satteldächern).

Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen GH_{max} ist die mit 40,02 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße maßgebend. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen GH_{max} für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile, die der Gebäudenutzung dienen wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückgesetzt werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind.

Mit Ausnahme der Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind die technischen Anlagen und technisch untergeordneten Bauteile einzuhausen.

- 2.3 In dem als MU festgesetzten Baugebiet sind im Falle einer Ausführung der festgesetzten Begrünung der Flach- und Pultdächer (siehe TF. 6.1) als intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht > 30 cm) für den geplanten Dachbegrünungsaufbau ausnahmsweise Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie begleitend notwendige Brüstungen oder Attikas, mit welchen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe GH_{max} höchstens um 1 Meter überschritten werden, zulässig.

(3) Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 In dem als MU festgesetzten Baugebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

(4) Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

4.2 In dem als Urbanes Gebiet MU festgesetzten Baugebiet ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen nur in Form von offenen Stellplätzen zulässig, die Errichtung von Garagen/Carports ist unzulässig.

(5) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 In dem als MU festgesetzten Baugebiet sind die mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL), Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht (GRL) bzw. einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belegten Flächen zugunsten der Anlieger/Öffentlichkeit (A) und Erschließungs- und Versorgungsträger (E) festgesetzt.

(6) Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 In dem als Urbanes Gebiet MU festgesetzten Baugebiet sind die festgesetzten Flach- oder Pultdächer mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt im vorgenannten Bereich für alle Gebäude einschließlich Garagen/Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Die Mindeststärke der Dachbegrünungs-Substratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für die Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Weitergehende Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ | www.fll.de). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

6.2 In dem als Urbanes Gebiet MU festgesetzten Baugebiet ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 6 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen – mit Ausnahme von Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen – vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

(7) Immissionsschutz (aktiver/passiver Schallschutz)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Im gesamten Geltungsbereich sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV bis V der DIN 4109 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Büroräume: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

An den der maßgebenden Schallquelle (Breite Straße) vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das o. g. Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.

7.2 Schallschutz von Schlafräumen

In den mit  gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Alternativ hierzu ist die kontinuierliche Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle (Breite Straße) vollständig abgewandte Fassadenseite zu gewährleisten.

7.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den mit  gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Schallquelle (Breite Straße) vollständig abgewandten Fassadenseiten zulässig.

Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgerausche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005 tags sichergestellt werden kann.

7.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 7.1 - 7.3 können in Abstimmung mit den Fachbehörden gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für von den Baugrenzen parallel zurückversetzt errichteten Fassaden. Für Fassaden im festgesetzten Lärmpegeleinwirkungsbereich, die winkelig zu den festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, sind die Lärmpegelbereiche mit den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen dem Lärmgutachten zu entnehmen. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

2.1 Fassadenmaterial und -farbe

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauO NRW)

Das Urbane Gebiet MU ist mit einem/einer einheitlichen Fassadenmaterial und -farbe sowie mit gleichen Dachformen, -neigungen und -materialien zu errichten.

2.2 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 und § 62 Abs. 1 BauO NRW)

- 2.2.1 In dem Urbanen Gebiet MU sind Grundstückseinfriedungen zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrs-/Erschließungsflächen sowie zu den mit Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GRFL-AE) ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist grundsätzlich in Verbindung mit den genannten Heckenpflanzungen zulässig.

Für die Grundstücksbereiche, die nicht an Verkehrs-/Erschließungsflächen grenzen, sind auch Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabmattenzäune) in Verbindung mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung und/oder der Hecke ist auf eine maximale Höhe von 1,80 m begrenzt.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind ausschließlich im direkten Anschluss an das Gebäude zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 m zulässig.

- 2.2.2 Im gesamten Plangebiet sind ebenerdige Stellplatzanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, durch Hecken einzufrieden. Zu pflanzen sind ausschließlich heimische, standortgerechten Laubgehölze, die Mindesthöhe beträgt 1,40 m.

Der uneingeschränkte Einblick von den Stellplatzanlagen in den öffentlichen Straßenraum (Sichtbeziehungen/-dreiecke) ist zu berücksichtigen.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) nicht ausgeschlossen und ggf. entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

3.2 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich gemäß Bezirksregierung - Luftbildauswertung in einem Bereich, für den ein Kampfmittelverdacht aufgrund von z.T. starken Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg besteht.

Für die betroffenen Plangebietsflächen ist im Vorfeld einer Entwicklung der Flächen Kontakt mit der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde aufzunehmen. Zu bebauende Flächen sind auf Kampfmittel zu sondieren. Im Bereich starker Bombardierung müssen zudem Vorbohrungen durch den KBD-WL erfolgen.

Sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.3 Immissionsschutz

Bei der Errichtung der Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen – insbesondere bei ebenerdigen Sammelstellplatzanlagen – ist im Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gemäß der TA Lärm zu prüfen und zu gewährleisten.

3.4 Artenschutz

Unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG zu erwarten:

CEF-Maßnahme:

- Gemäß dem Leitfaden zur „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV 2013) sind als Ausgleich des Verlustes von Zwergfledermausquartieren Fledermauskästen als Ersatzquartiere, mindestens im Verhältnis 1:5, im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Dies bedeutet, dass je wegfallendes Zwergfledermausquartier 5 Ersatzquartiere zu schaffen sind.

Die genaue Anzahl der benötigten Fledermauskästen ist durch einen Fachgutachter zu benennen. Die Auswahl geeigneter Standorte sowie die Art und die Aufhängung der Kästen sind mit dem Fachgutachter abzustimmen. Die Maßnahme muss vor dem Eingriff in die Lebensstätte umgesetzt und somit vor dem Abriss der Gebäude funktionstüchtig sein.

Fledermaus-Flachkästen sind alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu ersetzen.

- Die CEF-Maßnahme ist gemäß Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Steinfurt durch Übersendung des Formulars „Naturschutzmaßnahme“ nachzuweisen (www.kreis-steinfurt.de/naturschutz, „Artenschutz“).

Vermeidungsmaßnahmen:

- Gehölzbeseitigung/Baumfällung nur außerhalb der Brutzeit (nur zwischen Oktober und Ende Februar): Die Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von Brutvogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen wird dadurch vermieden, dass die Entfernung von Gehölzbewuchs sowie Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss/Dokumentation: Die Gebäude innerhalb des Plangebiets weisen ein hohes Quartierpotenzial an Fledermäusen auf.

Da auch eine Winterquartiersnutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch durch einen Fledermauskundler zu überprüfen.

Die Ökologische Baubegleitung ist im Vorfeld bereits bei der Planung der Abrissarbeiten einzubeziehen. Dies betrifft insbesondere die Zeitplanung, sodass kritische Aktivitätsphasen wie Wochenstuben- oder Winterschlafzeiten im Vorfeld bereits ausgeschlossen werden können. Der günstigste Zeitpunkt für einen Gebäudeabriss ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenstubenzeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind in andere Quartiere auszuweichen.

Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ergänzende Empfehlungen durch die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Steinfurt:

Die nachfolgenden Maßnahmen sind artenschutzrechtlich nicht erforderlich und stellen eine über die rechtlich erforderlichen Maßnahmen hinausgehende ökologische Empfehlung für mögliche weitere (freiwillige) Maßnahmen dar:

- Bereitstellung weiterer künstlicher Fledermausquartiere (z. B. in Form von Einbausteinen) an den Neubauten
- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung:
 - Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel: Natriumdampflampen und LED-Leuchten; Farbton z.B. warmweiß, gelblich, orange, Amber; Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin)
 - möglichst sparsame Beleuchtung, Erhalt von Dunkelräumen (möglichst niedrige Aufstellung der Lampen; geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt)
 - Reduzierung der Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß

3.5 Einsichtnahme

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

3.6 Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Rheine, 27.04.2021

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung