

## Textliche Festsetzungen - Vorentwurf (Stand 10.08.2021)

### 1. Arten der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3,4 und 5) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

#### 1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit durch den Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine bestimmten, nachfolgend aufgelisteten zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

**Tabelle 10: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Rheine**

<b>Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant)</b>
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel Getränke
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln) Pharmazeutische Artikel (freiverkäufliche Apothekenwaren), Reformwaren
Zeitungen und Zeitschriften
<b>Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)</b>
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Schreibwaren / Papier / Büroartikel Bücher, Antiquariat
Bekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Glas, Porzellan, Feinkeramik Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke Geschenkartikel und Souvenirs
Spielwaren / Modellbauartikel Baby- und Kleinkindartikel Künstler-, Hobby- und Bastelartikel Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und Sportgeräte (Ausnahme: Sportgroßgeräte) Waffen, Angel- und Jagdartikel
Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Haus-, Bett- und Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Wohneinrichtungsartikel (Dekoration) Antiquitäten
Elektrokleingeräte und Zubehör
Unterhaltungselektronik und Zubehör Videokameras und Fotoartikel Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör, Software
Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel Hörgeräte Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck
Erotikartikel

Des Weiteren sind Vergnügungsstätten (z.B. Discotheken, „Partylocations“ und Feierhallen als auch Wettbüros und Wettannahmestellen) sowie Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution ausdrücklich nicht zulässig (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO).

## **2. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei einer Einzel- und Doppelhausbebauung pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Bei einer Reihenhausbauung werden die einzelnen Haussegmente als Gebäude angesehen, in denen höchstens 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig ist.

## **3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Trauf- und die First- bzw. Gebäudehöhen (Obere Bezugspunkte) dürfen die diesbezüglich im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Die maßgebliche untere Bezugshöhe (NHN-Höhenangabe) ist in der Planzeichnung für die Teilbereiche bestimmt.

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

Die zulässige Grundfläche wird für das Allgemeine Wohngebiet auf das Maß GRZ = 0,4 festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu maximal 50 % überschritten werden.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet wird die GRZ auf das Höchstmaß 0,6 gesetzt. Sie darf maximal durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Maß von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

## **4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 3,0 m zu der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

## **5. Dachbegrünungspflicht bei Flachdächern und flach geneigten Dächern**

(em. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden und Nebengebäuden sind vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratunterbau zu versehen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion eines Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungspflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

Ebenso ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht sind - bei einer gestaffelten Bauweise – durch Rücksprung des obersten Geschosses für das darunter gelegene Geschoss als Dachterrasse oder Umgänge nutzbare Dachflächen.

## **6. Vorgaben für die nicht überbaubaren Flächen bzw. zur (Vor-)Gartengestaltung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. nötige Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Terrassen und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um Gebäude (Spritzschutz) nicht zulässig.

## **Hinweise**

### **Altablagerung**

Im Bereich der überplanten Flächen ist eine Altablagerung bekannt. Es liegt eine von der Stadt Rheine für die Entwicklung umliegender Bereiche beauftragte Altlastenuntersuchung als Gutachten vom 22.07.1997 vor. Dieses Gutachten wird den Planungsunterlagen beigelegt und ist bei Planungen und Vorhaben zu beachten. Es kann bei Interesse im Produktbereich Planen und Bauen – Stadtplanung eingesehen werden.

### **Artenschutz**

Auf das Erfordernis zur Wahrung des Artenschutzes bei baulichen Vorhaben oder sonstigen Eingriffen wird hingewiesen. Insbesondere sind gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz von wild lebenden Tieren Baufeldfreimachungen und jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Ausnahmen können unter Umständen nach erfolgter Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde gewährt werden, z.B. nach Ausschluss von Verbotstatbeständen, i.d.R. durch fachlich anerkannten Gutachter. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten oder auch Amphibien dürfen angrenzende Gehölzbestände nicht direkt angestrahlt werden. Es ist eine Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendige Maß geboten. Für die Außenbeleuchtung werden ausschließlich warmweiße LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin empfohlen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

### **Baumschutz**

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine (A 67-02) in der zum Zeitpunkt des geplanten Eingriffs gültigen Fassung sind zu beachten. Vor einer Baumentfernung von durch die Satzung geschützten Bäumen oder bei geplanten möglicherweise beeinträchtigenden sonstigen Eingriffen in den geschützten Baumbestand (z. B. Beschnitt / Entastung, Eingriffe in den Wurzelraum) ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen (Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz).

### **Boden- und Bodendenkmalschutz**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor

Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden.
- Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **Kampfmittel**

Eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich wurde durchgeführt. Es liegen daraus keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor. Da ein Kampfmittelvorkommen auch in bereits voruntersuchten Bereichen nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, gilt allgemein: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **Überflutungsschutz**

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

### **Möglichkeit der 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.

### **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.