

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 145 „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Sondergebiet sind folgende zweckbezogene Nutzungen ausschließlich zulässig: Unterstellplätze für Golfcarts, Lagerraum für Golfequipment, Umkleide- und Sanitärräume, Jugendraum, Golfshop, Büro-, Besprechungs- und Schulungsräume. Unzulässig sind Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO

Die Grundflächenzahl des Sondergebietes beträgt 0,8 und darf nicht überschritten werden. Diese Vorgabe bedeutet, dass innerhalb des Geltungsbereiches 80% der Fläche überbaut oder versiegelt werden dürfen. Befestigte Flächen gelten als versiegelt.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Flächen zum Anpflanzen im südlichen und nördlichen Geltungsbereich sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, Lücken im nördlichen Bereich sind zu schließen. Diese Hecken sollen sich als Feldhecken entwickeln und dürfen, außer um sie auf den Stock zusetzen, nicht geschnitten werden.

Im östlichen Bereich ist eine Formhecke von max. 0,80 – 1,00 m Höhe aus einer standortheimischen Art zu halten. Alle Anpflanzungen sind in der nach Beendigung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch neue gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Die Pflanzqualität, der Pflanzabstand und die Auswahl der Gehölzarten ist dem Anhang des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Versickerung

Das auf allen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit durch Versickerung dem Untergrund zuzuführen. Sollten bodenkundliche Untersuchungen ergeben, dass der Untergrund dafür nicht hergerichtet werden kann, so ist das Wasser in einen der auf dem Gelände vorhandenen Wasserläufe des Unterhaltungsverbandes Frischhofsbach (z. B. in den nahe gelegenen Wasserlauf Nr. 1230) einzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Technischen Betriebe Rheine AöR werden dann die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser auf den Nutzungsberechtigten des Grundstückes gem. § 53 Abs. 3a des Landeswassergesetzes (LWG) übertragen.

Rechtszustand

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.

Hinweise

Versorgung

Das Erdgasversorgungsnetz endet z. Z. am Weitkampweg. Seitens der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH ist ein Netzausbau in diesem Gebiet nicht geplant.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Den Ver- und Entsorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig anzuzeigen.

Artenschutz

Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis 28 Februar zulässig.

Zur Vermeidung von Vogelanflug sollte auf transparente Gebäudeecken und auf freistehendes Glas verzichtet werden. Alternativen liegen im Einsatz von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätzttem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas.

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

DIN-Normen und Richtlinien

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Richtlinien können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.