1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6a und 11 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. 1.2 Urbanes Gebiet (MU)
- Im Urbanen Gebiet sind die in § 6a Abs. 3 BauGB aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Tankstellen).
- 1.3 Sondergebiet (SO) "Mobilitäts-Hub" Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Mobilitäts-Hub" dienen vorwiegend dem Abstellen von
- Fahrzeugen und der Gebietslogistik. Zulässig sind:
- 1. Großgaragen für den durch die in den allgemeinen Wohngebieten, dem Urbanen Gebiet sowie den Sondergebieten zugelassene Nutzung verursachten Stellplatzbedarf. Bei Nichtauslastung der "Mobilitäts-Hubs" können ausnahmsweise die Stellplatzbedarfe aus der näheren Umgebung zugelassen werden;
- 2. Die der Versorgung des Plangebiets dienenden Lagerräume, Abfallsammelplätze, Fahrradabstellplätze und Anlagen zum Umschlag und zur Lagerung von Kurier-, Express- und Paketsendungen;
- 3. Serviceeinrichtungen im Rahmen von Carsharing, Elektro- und nicht motorisierter Mobilität. 4. Flächen und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Grundflächenzahl Begrenzung GRZ Innerhalb der mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete beinhaltet die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bereits die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zuwegungen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- In den Gebieten WA 5 und WA 6 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ 2 max 0,6).
- Innerhalb der urbanen Gebiete (MU) beinhaltet die Grundflächenzahl von 0,7 bereits die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zuwegungen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Baugebieten festgesetzt.

- Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen etc.) und für die intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht >20 cm) um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss/Attika). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das
- Grundstück. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die Straßenausbauhöhen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Verkehrsplanung (Stadt Rheine) oder Straßenbau (TBR) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich)
- Die Höhe der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW ist die lineare Verbindung zwischen den Höhen der Oberkanten der umgebenden Erschließungsstraßen.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

(gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutung

Innerhalb der mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Hausgruppe oder Doppelhausbebauung) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung sind in einer Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

ZEICHENERKLÄRUNG

Allgemeines

Wohngebiet

Urbanes Gebiet

Sondergebiet

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:

Höchstmaß

GH max. maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

---- Baugrenze

0°- 5° Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

Einrichtungen und Anlagen:

Baulinie

4. Baugestaltung

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

Fläche für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer

Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, als:

< F + R > Fuß- und Radweg

gepl.F+R geplanter Fuß- und Radweg

● ● ● ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

belastenden Flächen

Erhaltungsgebot für Bäume

Fläche für Ver- und

Entsorgungsanlagen

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen - LPB II - VI)

Grenze des räumlichen

Umgrenzung von Flächen Gemeinschaftsanlagen, Grünanlagen

gepl. Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

topogr. Umrisslinie

Wirtschaftsgebäude

Bestandsbaum

Bestandsbaum

der gefällt wird

Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

(Zeichenvorschrift Riss NRW) entsprechend

dem RdErl. d. IM NRW v. 6.6.1997 - III C4

- 7120 SMBI.NRW 71342 angewendet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung

Flurstücksgrenze

R = 8,0 Radius

Flurgrenze

------ Straßenbegrenzungslinie

L_____ Einfahrtsbereich

Mit Gehrechten zu

Zweckbestimmung:

6. Sonstige Planzeichen

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zuläs

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Energieerzeugungs- und Verteilanlagen (z. B. Wärmepumpenanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 3 ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Flächen durch Terrassenüberdachungen um

Gemäß § 23 Abs. 2. BauNVO ist bei den festgesetzten Baulinien ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig. Ein Vortreten über die festgesetzten Baulinien ist dabei bis maximal 1,0 m und ein Zurücktreten bis maximal 2,50 m zulässig.

Bei den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen, ist das Maß der in der Planzeichnung festgesetzten "Durchlässe" zu den Gemeinschaftsanlagen von 9,00 - 10,0 m zwischen den Gebäuden zwingend einzuhalten. Eine Verschiebung, um bis zu 3,0 m kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für

Gemeinbedarf sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

5 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

Grundstücksflächen zulässig.

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist das Parken von Kraftfahrzeugen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind die Flächen mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.
- 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs 1. Nr. 20 BauGB) 6.1 Zeitfenster für Abbruch- und Rodungsarbeiten

- Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten ist die Baufeldräumung (Gehölzrodung, Gebäudeabbruch) generell außerhalb der allgemeinen Vogel-schutzzeit (außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, damit ein Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden wird.

Vorgehen abzustimmen.

6.2 Ökologische Baubegleitung Die ökologische Baubegleitung ist durch nachweislich qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Sie ist der UNB vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen und zu dokumentieren. Werden während der Arbeiten besonders geschützte Tiere oder Ruhe-/Fortpflanzungsstätten festgestellt sind diese der UNB anzuzeigen und das weitere

Sollten europäisch geschützte Vogelarten oder Fledermausarten festgestellt werden sind in Abstimmung mit der UNB im Raumbezug geeignete Nisthilfen bzw. Fledermauskästen zu installieren.

Sofern es unumgänglich ist, Abbruch- und Rodungsarbeiten innerhalb der allgemeinen Vogelschutzzeit durchzuführen (siehe Kap. 7.5.1), sind die entsprechenden Strukturen (Gebäude, Gehölze) kurz vor Entfernung durch biologisches Fachpersonal auf ein aktives Brutgeschehen zu überprüfen. Bei einem Vorhandensein von Nestern mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln ist das Vorhaben aufzuschieben, bis die Jungvögel das Nest verlassen haben. Gegebenenfalls sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt artentsprechende, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu veranlassen, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern können.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten sind die Abbrucharbeiten durch biologisches Fachpersonal ökologisch zu begleiten. Generell gilt, dass durch Fledermäuse besetzte Höhlungen und Nischen an Gehölzen oder Gebäuden erst nach Verlassen etwaiger Quartiere gerodet bzw. abgebrochen werden dürfen. Dazu infrage kommende Strukturen (Spalten, Nischen oder Höhlungen) müssen daher, unabhängig von der

angetroffen, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Steinfurt zu unterrichten und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen, um ggf. der Situation entsprechend Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen, die ein Eintreten von

Verbotstatbeständen verhindern. Die Abbrucharbeiten sollen schrittweise von oben nach unten und von außen

nach innen erfolgen, um einen zwischenzeitlichen Bezug von Fledermaus- oder Vogelarten zu vermeiden.

Jahreszeit, im Hinblick auf das Vorkommen von Individuen kontrolliert werden. Werden dabei Fledermäuse

Spalten und Hohlräume sind vorsichtig freizulegen, Verkleidungen (z. B. von Rollladenkästen) sind so zu entfernen, dass potenziell dahinter vorhandene Fledermäuse nicht verletzt bzw. getötet werden können. Um eine zwischenzeitliche Neubesiedlung durch Tiere zu vermeiden, sollten die Abbrucharbeiten kontinuierlich ohne längere, störungsfreie Unterbrechungen durchgeführt werden.

Für wegfallende (auch vermutete) Quartiere ist außerdem eine Kompensation in Form künstlicher Quartierhilfen zu leisten. Art und Umfang gilt es mit der UNB des Kreises Steinfurt abzustimmen

6.3 Kontrolle von Baumhöhlen

Werden Höhlenbäume entfernt, sind die Baumhöhlen vor der Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Werden dabei Fledermäuse festgestellt, ist die Fällung i.d.R. aufzuschieben, bis die Tiere das Quartier eigenständig verlassen haben. Bei entsprechenden Nachweisen eines Quartiervorkommens baumbewohnender Fledermäuse ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen, um ggf. der Situation entsprechend Maßnahmen (Vermeidungs-maßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen, die ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verhindern.

6.4 Ersatz von Fledermausquartieren

Für das im Bereich des ehemaligen Kasernengebäudes vermutete Sommerzwischenquartier (SZQ) einer Breitflügelfledermaus, ist eine Kompensation zu leisten. Hier gilt der Richtwert von fünf Ersatzquartieren pro wegfallendem Quartier. Details sind mit der UNB des Kreises Steinfurt abzustimmen.

Für Breitflügelfledermäuse wird unter anderem empfohlen das ursprüngliche Quartier auszubauen und bei Bauvorhaben wiederzuverwenden, da die Art nur sehr zögerlich neue Quartiere nutzt. Im vorliegenden Fall wird jedoch ein Sommerzwischenquartier vermutet, so dass es unwahrscheinlich bis unmöglich ist, dieses Quartier im Rahmen des Gebäuderückbaus zu lokalisieren. Breitflügelfledermäuse nutzen darüber hinaus ein Quartiersystem von ca. 4 bis 30 Quartieren, so dass anzunehmen ist, dass das beobachtete Tier noch weitere Quartiere in der Umgebung anfliegen kann. Um die ökologische Funktion etwaiger vorhandener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, sollen vorsorglich künstliche Ersatzguartiere als CEF-Maßnahme geschaffen werden. Die Maßnahmen umfassen im Hinblick auf den möglichen Verlust eines Quartiers eine Installation von insgesamt 5 Ersatzguartieren:

- 2 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere (z.B. Schwegler 1 FTH bzw. 2 FTH oder gleichwertig)
- 2 Fledermaus-Fassadenquartiere (z.B. Schwegler 1 FQ oder gleichwertig)
- 1 Fledermaus-Ganzjahresquartier (z.B. Schwegler 1 WQ oder gleichwertig) Bei der Umsetzung der Maßnahme sind die Vorgaben des MKULNV (2013) zu beachten. Zudem sind exakte

Standortwahl und Anbringung durch ökologisches Fachpersonal zu begleiten. Da die Integration von geeigneten Fledermausquartieren in Neubauten als fachgerechter und langfristiger Ersatz zu bevorzugen ist, können optional auch 5 Fledermauskästen fachgerecht in die neu zu errichtenden Gebäude integriert werden. In dieser Option sind folgende integrationsfähige Fledermauskästen einzuplanen:

- 4 Fledermaus-Fassadenröhren oder 4 Fledermaus-Wandsysteme (z.B. Schwegler FR bzw. 3FE oder
- 1 Fledermaus-Winterquartier (z.B. Schwegler 1WI + 2WI oder gleichwertig)

Werden diese Fledermauskästen in die neuen Gebäude eingebaut, können die oben aufgeführten extern angebrachten Fledermauskästen 1 Jahr nach Fertigstellung der Neubauten und wenn sich keine Fledermäuse in den extern angebrachten Fledermauskästen befinden, wieder entfernt werden. Alle genannten Quartierstypen sind wartungsfrei und selbstreinigend. Die installierten Quartiere sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten und müssen alle fünf Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden.

6.5 Schutz wertvoller Habitatstrukturen Bäume die erhalten bleiben sind während der Abriss- und Bauphase durch die Errichtung eines Schutzzaunes

amber"-LED empfohlen.

Dorenkamp

oder - bei beengten Verhältnissen - durch einen Stammschutz aus Holzbrettern und Polsterelementen vor direkten mechanischen Verletzungen zu schützen. Um das durchwurzelte Erdreich vor Verdichtungen zu schützen, sollten im Kronentraufbereich druckverteilende Matten (z. B. Baggermatratzen) auf einer ca. 20 cm starke Kiesschicht verlegt werden; um das spätere Entfernen zu erleichtern, ist der Kies auf eine Folie aufzubringen. 6.6 Empfehlungen

6.6.1 Fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept

Zum allgemeinen Schutz von Fledermäusen sollte auf eine gezielte Beleuchtung mit einer Ausrichtung des Lichtpegels nach unten und eine Abschirmung der Lichtquellen zur Seite sowie nach oben geachtet werden. Eine niedrige Anbringung reduziert zusätzlich die Abstrahlung von Licht in die Umgebung. Die Beleuchtung sollte auf das tatsächlich erforderliche Maß begrenzt werden; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist, wo möglich, zu vermeiden. Die angrenzenden Baumbestände sollten als Leitstruktur für Fledermäuse nicht durch Lichtimmissionen entwertet werden. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, sind folgende Punkte zu beachten: Künstliches Licht darf nur geringe Ultraviolett (UV)- und Blauanteile enthalten, daher nur bernsteinfarben bis

warm-weiß mit Farbtemperaturen von 1700 bis 2700 Kelvin, maximal 3000 Kelvin (warm-weiß). Die erforderliche mittlere Leuchtdichte ist abhängig von der Planungund den Konfliktzonen noch zu bewerten. In Bezug auf die vorkommenden Tierarten sollte die mittlere Beleuchtungsstärke 3 lx nicht übersteigen. In Bezug auf Insektenschutz sind v.a. LED-Leuchten geeignet. Es werden u.a. die sogenannten "PC

Auf farblich variable Lichtgestaltungen sollte verzichtet werden.

• Die Lichtquellen sind abzuschirmen und möglichst niedrig anzubringen.

Material sich nicht über 60 °C erhitzt und anfliegende Tiere somit nicht tötet.

wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können.

- Prinzipiell sind die Vermeidung von Streulicht sowie die Beschattung fledermausrelevanter Bereiche vor allem im Bereich von Flugstraßen und Quartieren zu beachten.
- Aussparungen, Beleuchtungsstärkeregulierung oder Dimmung sind ebenfalls geeignet, Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid et al. 2012) informiert über weitere

Lösungsmöglichkeiten. Demnach sollten geschlossene Gehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren

- 6.6.2 <u>Vermeidung von Vogelschlag</u> Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt-oder sonstige Muster). Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem
- 6.6.3 Schutz von Amphibien und Kleinsäugern
- Bei der Anlage von Kellerschächten und Straßenabläufen für die Straßenentwässerung (Gullys) ist auf eine amphibien- und kleinsäugerfreundliche Gestaltung - z. B. durch Gitter oder Netze mit einer Maschendichte unter einem Zentimeter - zu achten, um anlagebedingte Fallenwirkungen mit Todesfolge zu vermeiden.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w,ges = 30 dB Büroräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 30 dB Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w,ges = 35 dB Büroräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 30 dB <u>Lärmpegelbereich IV:</u> Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w,ges = 40 dB Büroräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 35 dB <u>Lärmpegelbereich V:</u>

Büroräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 40 dB Für Schlafräume und Kinderzimmer die auch als Schlafräume genutzt werden, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

erf. R'w,ges = 45 dB

In den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von tagsüber > 65 dB(A) dürfen keine Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) errichtet werden. Für Minderungen der verkehrsbedingten Beurteilungspegel und zur Minderung der maßgeblichen

8 Flächen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet

werden dürfen (gem. § 9 Abs. 1.Nr 23a BauGB) Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

9.1 Dachbegrünung von Hauptgebäuden

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° bei Hauptgebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Die

Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in

6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung

vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des

der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Von verpflichtenden Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind bis zu 30 % der Dachfläche, sofern sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist 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. Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Dachbegrünungs-richtlinien - 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.

9.2 Dachbegrünung von Nebengebäuden Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<5°) von Garagen, Carports und anderen 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 des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungsverpflichtung sind Teilflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente

genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig. Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Dachbegrünungs-richtlinien - 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.

9.3 Garten- und Grünflächen sowie Gemeinschaftsanlagen

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sowie die Gemeinschaftsanlagen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 (1) Nr. 2 BauO NRW gärtnerisch als Wiesen- Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen usw. sind unzulässig. Zulässig sind lediglich Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,5 m Breite.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M § 89 BAU0 NRW

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1-WA 5 sowie im Urbanen Gebiet MU und dem Sondergebiet SO sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebieten WA 6 ist nur eine Dachneigung von 30°- 45° zulässig.

- Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich folgende Einfriedungen zulässig: Hecken in Form einer Schnitt- oder Sträuchern(wall)hecke
- blickdurchlässige Einfriedungen (z. B. Staketen-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) mit einer einwachsenden Hecke nach den oben genannten Anforderungen
- bauliche Einfriedungen (z. B. Mauern) bis maximal 1 m Höhe über dem vorgelagerten unteren Höhenbezugspunkt.

Es sind für die WA 1- WA 4, Gemeinbedarfsfläche und im MU keine notwendigen Stellplätze im Sinne des § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine nachzuweisen. Dies schließt nicht die Fahrradstellplätze ein

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 1 Versorgungsleitungen

Die im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Gasfernleitung L07350 der Thyssengas GmbH ist von Vorhabenträgern und der Genehmigungsbehörde besonders zu beachten. Der genaue Verlauf der Gasfernleitung kann von der dargestellten Linie abweichen. Zu beiden Seiten des Leitungsverlaufs sind 3,0m breite Schutzstreifen zu beachten, in denen aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Insbesondere ist eine Überbauung der Schutzstreifen nicht gestattet. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Es gilt, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb der Schutzstreifen, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Beschreibung, Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) der Thyssengas GmbH (leitungsauskunft@thyssengas.com) anzuzeigen sind, damit hier frühzeitig geprüft werden kann, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden darf oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden. Im Bereich der im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Richtfunkstrecke DO0398-DO7052 der Deutschen

Telekom, ist eine Bebauungshöhe von max. 35 m ü. G. nicht zu überschreiten. Höhere Bauwerke würden den Betrieb der Verbindung unterbrechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² 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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von

der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster -An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich

mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen

Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine 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 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn

Boden- und Bodendenkmalschutz

Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Kampfmittelvorsorge Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und

Bauarbeiten sofort einzustellen und ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der

Aufstellung von Bauhilfsmitteln

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen

VERFAHRENSVERMERK

Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.

Für die städtebauliche Planung Produktgruppe Stadtplanung Leiter Stadtplanung

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Städt. Vermessungsoberrätin Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung

_ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Produktgruppe Vermessung

Der Bürgermeister

Beigeordnete

bis einschließlich

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom stattgefunden. Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom __ in der Zeit vom ___ erneut öffentlich ausgelegen.

> In Vertretung Beigeordnete

_ als Satzung beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am

Der Bürgermeister Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am

ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Bürgermeister

Beigeordnete

In Vertretung

5 Niederschlagswasserableitung Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.

6 Gutachten, Vorschriften und Normen

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.

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

III PFLANZEMPFEHLUNG HEIMISCHE HECKEN

a) Form/Schnittheckenpflanzungen

Deutscher Name

Hainbuche	Carpinus betulus	Wuchshöhe: 15 - 25 Meter, Nektar: keinen / Pollen: mäßig, robuste heimische Art mit zahlreichen grün, gelblichen Zipfeln vor dem Laub und attraktive Herbstfärbung. Besonders für Insekten & als Sichtschutz oder Schnitthecke geeignet.
Rotbuche	Fagus sylvatica	Sommergrün mit ganzjährigem Sichtschutz da erst bei Neuaustrieb die Herbstblätter abfallen. Benötigt sonnig bis halbschattigen Standort
Eingriffeliger Weißdorn	Crata egus mon ogyna	Blüte: Mai/Juni, Früchte: September-Dezember, Wuchshöhe: 2-5 m, Nektar: mäßig / Pollen: mäßig Dorniger Heckenstrauch mit zahlreichen weißen Blüten. Ab September reifer seine roten Früchte heran, welche aber nicht essbar sind Beliebt bei Vögeln, Faltern, Insekten und geeignet als Sicht- und Grenzschutz.
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Blüte: Juni/Juli, Früchte: September/Oktober Wuchshöhe: 2 - 3m, Nektar: mäßig / Pollen: wenig Giftiger Strauch mit sternähnlichen weißen Blüten vor den Blättern. Sowohl die Pflanze als auch die Beeren sind giftig Beliebt bei Faltern und geeignet als Sichtschutz.
Feldahorn	Acer campestre	Der frostharte Feldahorn (Acer campestre) ist eine anspruchlose einheimische Pflanze, die bei regelmäßigem Schnitt zu einer dichten Hecke wächst.
Berberitze	Berberis thunbergii	Blüte: Mai/Juni, Früchte: August/September Wuchshöhe 1 bis 3 Meter, Nektar: viel / Pollen: mäßig Mit Ausnahme der Beeren giftige Pflanzenteile, hat scharlachrote Früchte und gelbliche Blüten. Interessante Heckenpflanze für Bienen, Insekten und Vögel.
Gewöhnl. Buchsbaum	Buxus sempervirens	Bewährte Formheckenpflanze, insb. für Beeteinfassungen oder kleine Hecken.
Eingriffeliger Weißdorn	Crata egus mon ogyna	Blüte: Mai/Juni, Wuchshöhe: 2-5 m Früchte: September-Dezember, Nektar: mäßig / Pollen: mäßig Dorniger Heckenstrauch mit zahlreichen weißen Blüten. Ab September reifer seine roten Früchte heran, welche aber nicht essbar sind Beliebt bei Vögeln, Faltern, Insekten und geeignet als Sicht- und Grenzschutz.
llex	llex aquifolium	Blüte: Mai/Juni, Früchte: Oktober/November Wuchshöhe: 1 - 1.5 m, Nektar: mäßig / Pollen: mäßig Ein immergrüner Strauch mit wenigen weißen Blüten vor den zackigen Blättern Sowohl die Pflanze als auch die Beeren sind giftig Beliebt bei Vögeln, nektarsuchenden Insekten und geeignet als Grenzschutz.

Kahle Felsenbirne | Amelanchier laevis | Wuchshöhe: 1 bis 3 Meter, Nektar: mäßig / Pollen: wenig

en.nabu.de/tiere-und-pflanzen/pflanzen/Unsere20Heckenpflanzen/27888.html

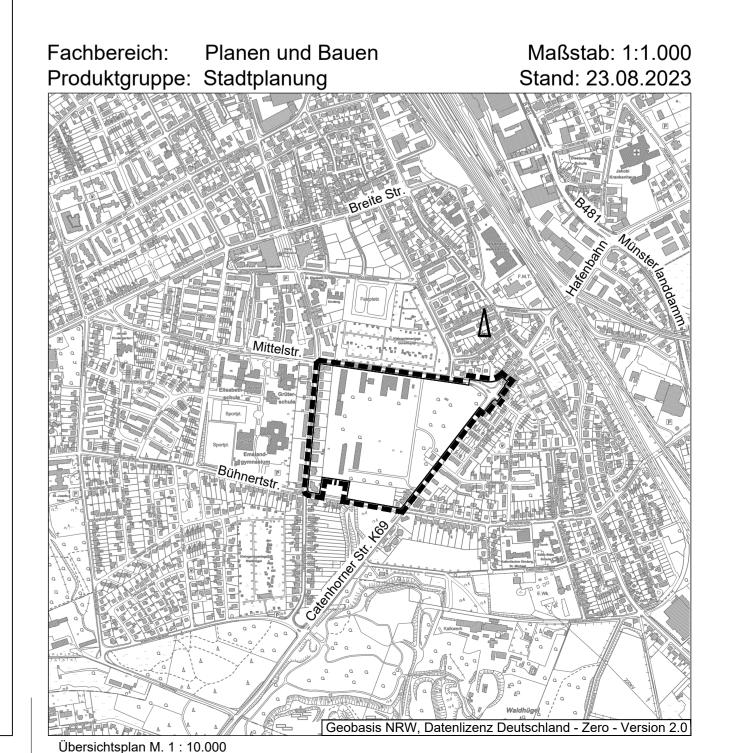
b) Strauch- und Wallheckenpflanzungen Deutscher Name Botanischer

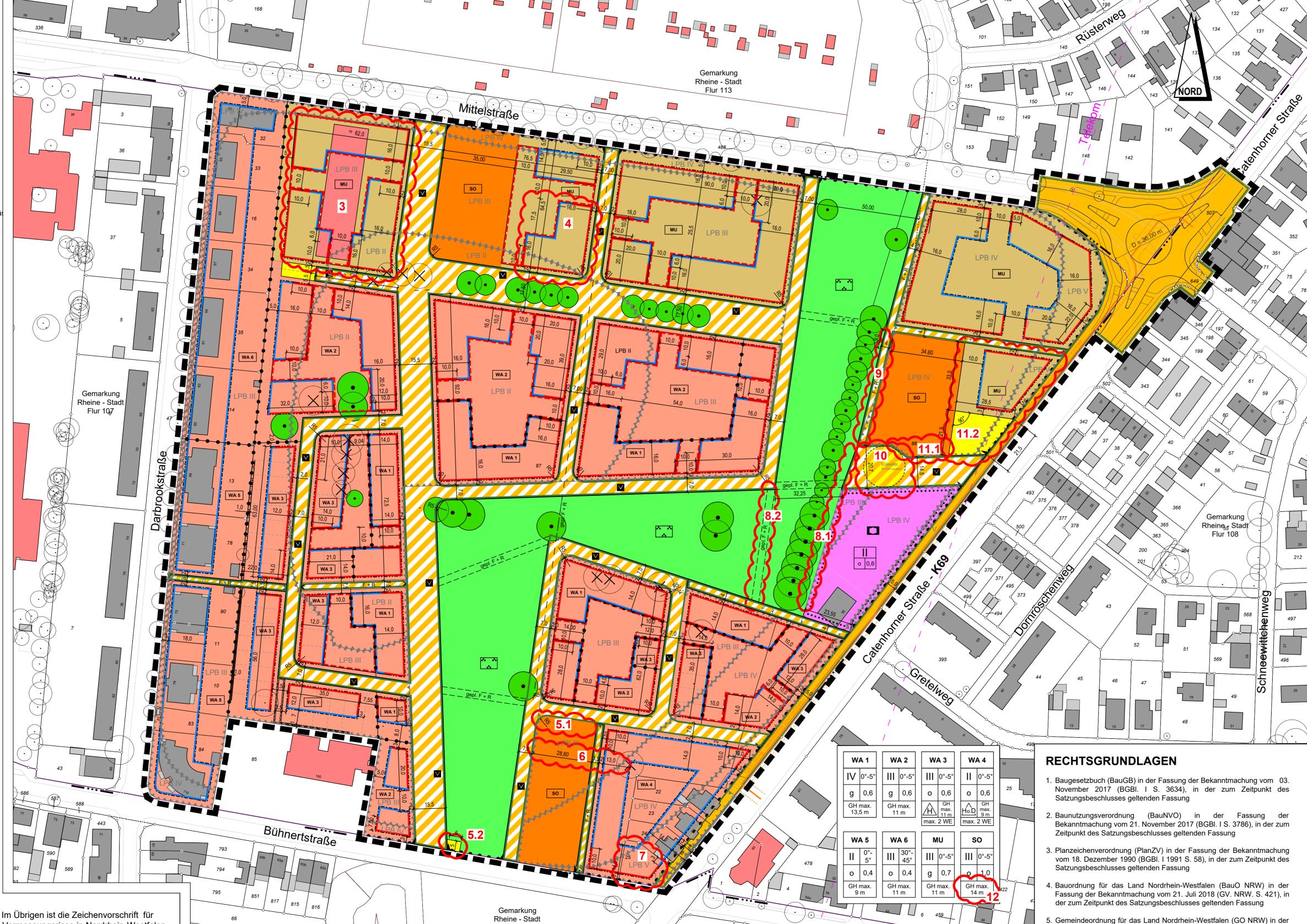
Kahle Felsenbirne	Amelanchier laevis	Wuchshöhe: 1 bis 3 Meter, Nektar: mäßig / Pollen: wenig robuste heimische Art mit zahlreichen weißen Blüten vor dem Laub. Essbare Beeren, attraktive Herbstfärbung Besonders für Vögel & alle nektarsuchenden Insekten.
Hainbuche	Carpinus betulus	Wuchshöhe: 15 - 25 Meter, Nektar: keinen / Pollen: mäßig robuste heimische Art mit zahlreichen grün, gelblichen Zipfeln vor dem Laub und attraktive Herbstfärbung Besonders für Insekten & als Sichtschutz oder Schnitthecke geeignet.
Kornelkirsche	Cornus mas	Mit der Hasel blüht sie als erster heimischer Strauch und bietet (Wild-) Biener den ersten Nektar. Ihr Früchte sind reich an Vitamin C und ihr Holz das härteste heimische überhaupt.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Wuchsendhöhe: 3 - 4 m, Nektar: mäßig / Pollen: wenig robuste heimische Art mit zahlreichen weiß-gelblichen Blüten vor dem Laub Giftiger Strauch aber ein attraktiver Sichtschutz Besonders für Vögel & Insekten geeignet.
Hasel	Corylus avellana	Wuchshöhe: 5 - 7 Meter, Nektar: keinen / Pollen: mäßig robuste heimische Art mit zahlreichen gelb, grünen Zipfeln vor dem Laub und attraktive Herbstfärbung. Besonders für Vögel, Säuger und Bienen.
Eingriffeliger Weißdorn	Crata egus monogyna	Blüte: Mai/Juni, Wuchshöhe: 2-5 m Früchte: September-Dezember, , Nektar: mäßig / Pollen: mäßig Dorniger Heckenstrauch mit zahlreichen weißen Blüten. Ab September reifer seine roten Früchte heran, welche aber nicht essbar sind Beliebt bei Vögeln, Faltern, Insekten und geeignet als Sicht- und Grenzschutz.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Blüte: Mai/Juni, Früchte: August-Oktober, Wuchshöhe: 3 - 4n Nektar: mäßig / Pollen: weni Giftiger Strauch mit zahlreichen rot-orangenen Blüten vor den Blättern. Sowoh die Pflanze als auch die Beeren sind giftig! Beliebt bei Vögeln, Insekten, Faltern Bienen, Hummeln und geeignet als Sichtschutz.
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Blüte: Juni/Juli, Früchte: September/Oktober Wuchshöhe: 2 - 3n Nektar: mäßig / Pollen: wenig Giftiger Strauch mit sternähnlichen weißen Blüten vor den Blättern. Sowohl die Pflanze als auch die Beeren sind giftig Beliebt bei Faltern und geeignet als Sichtschutz.
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Blüte: Mai/Juni, Früchte: Juli/August, Wuchshöhe: 2 - 3n Nektar: mäßig / Pollen: mäßi robuste heimische Art mit zahlreichen weißen Blüten vor dem Laub. Sowohl die Pflanze als auch die Beeren sind giftig Beliebt bei Vögeln und Hummeln und geeignet als Sichtschutz.
Schlehdorn	Prunus spinosa	Wuchshöhe: 3 - 5m, Nektar: mäßig / Pollen: vie sommergrüner Strauch mit zahlreichen weißen Blüten Ab September essbare Früchte (Kern nicht essen) Beliebt bei Bienen, Vögeln, Säuger, Faltern und geeignet als Grenzschutz.
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Blüte: Juni/Juli, Früchte: September/Oktober, Wuchshöhe: 2 - 5n Nektar: mäßig / Pollen: wenig Strauch mit unscheinbaren grünlichen Blüten. Sowohl die Pflanze als auch die Beeren sind giftig! Beliebt bei Vögeln, Insekten, Bienen & Hummeln. Geeignet als Sichtschutz.
Faulbaum	Rhamnus frangula	Blüte: Juni - September, Früchte: August - November Wuchshöhe: 2 bis 4 Meter, Nektar: viel / Pollen: mäßig giftig robuste heimische Art mit zahlreichen kleinen weißen Blüten vor den Laub.Besonders für Säuger & Bienen interessant.
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Im Hausgarten beliebter und bekannter Beerenstrauch
Stachelbeere	Ribes uva-crispa	lm Hausgarten beliebter und bekannter Beerenstrauch
Wildrosen, z.B. Hundsrose	Rosa canina	Hundsrose: Blüte: Mai/Juni, Früchte: ab September, Wuchshöhen von 1 bis 4 Mete Nektar: mäßig / Pollen: mäßig, Wildrosen gibt es in verschiedenen Farben m meist essbaren Früchten. Beliebt bei Vögeln, Bienen, Säugern, Falterr Insekten,Hummeln und geeignet als Grenzschutz
Brombeere	Rubus fruticosus	Als zahme Form im Hausgarten beliebter und bekannter Beerenstrauch.
Himbeere	Rubus ideaus	Im Hausgarten beliebter und bekannter Beerenstrauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Blüte: Mai-Juli, Früchte: August/September, Wuchshöhe: 4 - 6n Nektar: keinen / Pollen: mäßi Giftiger Strauch mit zahlreichen weißen Blüten vor den Blättern Beliebt bei Vögeln und Insekten und geeignet als Sichtschutz.
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Blüte: April/Mai, Früchte: Juli/August, Wuchshöhe: 3 - 4n Nektar: keinen / Pollen: mäßi Giftiger Strauch mit zahlreichen roten Beeren Beliebt bei Vögeln, Insekten und Säugern.
Besenginster	Sarothamnus scoparius	Blüte: Mai/Juni, Früchte: August/September, Wuchshöhe: 1 - 2r Nektar: keinen / Pollen: wenig, Giftpflanze mit strahlend gelben Blüten, Besonders für Bienen, Insekten und Falter
Wolliger Schneeball	Viburnum lanata	Blüte: April-Juni, Früchte: September-November, Wuchshöhe: 2 - 4r Nektar: wenig / Pollen: weni robuster heimischer Strauch mit zahlreichen weißen Blüten vor dem Laub. Di Pflanze ist zwar nicht giftig, doch ihre Beeren sind nicht für Menschen essbar Beliebt bei Vögeln, Bienen & Insekten.
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Blüte: April-Juni, Früchte: August-November, Wuchshöhe: 2 - 4r Nektar: mäßig / Pollen: wenig, sommergrüne Sträucher mit weißlichen Blüte Die Pflanze ist nicht giftig aber Früchte nicht zum Verzehr geeigne Beliebt bei Vögeln, Insekten, Bienen und Faltern.

Stadt Rheine

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 350 Kennwort: "Europa-Viertel am Waldhügel"





Flur 106