

**Textliche Festsetzungen**  
**Bebauungsplan Nr. 319,**  
**Kennwort: „Hovesaatstraße / Lingener Damm“**  
**-Entwurf-**  
**Stand: 14.02.2024**

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 8 BauNVO)

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rheiner Sortimentsliste sind nach § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant)
Back- und Konditoreiwaren Metzgerei- und Fleischereiwaren Nahrungs- und Genussmittel Getränke
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln) Pharmazeutische Artikel (freiverkäufliche Apothekenwaren) Reformwaren
Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Schreibwaren / Papier / Büroartikel Bücher Antiquariat
Bekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren
Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Glas, Porzellan, Feinkeramik Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke Geschenkartikel und Souvenir
Spielwaren / Modelbauartikel 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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe, Holz Bettwaren (z. B. Lattenroste) / Matratzen (ohne Bettwäsche) Bodenbeläge, Teppichböden (Einzelware und Rollware) Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse Büromaschinen Eisenwaren, Beschläge Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware: Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, etc.) Elektroinstallationsmaterial Fahrräder und technisches Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen KFZ-, Caravan- und Motorradzubehöre (ohne Bekleidung im Hauptsortiment) Kraftfahrzeuge Lampen und Leuchten Leuchtmittel Maschinen und Werkzeuge Möbel (inkl. Büro, Bad-, Camping- und Küchenmöbel) Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße Rollläden und Markisen Sportgroßgeräte, Boote Tapeten Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel

(„Rheinischer Sortimentsliste“, S. 142 – 144 des „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts“, Junker und Kruse, September 2012)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) können Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten aus Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätte muss im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jewei-

ligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet (max. 10 %) sein.

Sonstiger Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

- 1.3 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nicht zulässig.
- 1.4 Im Urbanen Gebiet (MU) sind die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.5 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ im Urbanen Gebiet (MU) nicht zulässig.
- 1.6 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rheiner Sortimentsliste sind nach § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO im Urbanen Gebiet (MU) ausgeschlossen.

Sonstiger Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. §§ 16 - 22 BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und im Urbanen Gebiet (MU) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen ober- und unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich bis maximal 0,8 zulässig (GRZ II).

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt (maximale Gebäudehöhe  $GH_{max.}$ ) ist der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika bei Flachdächern / Oberkante First bei geneigten Dächern) maßgebend. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.

### **2.3 Bauweise**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird die abweichende Bauweise („a“) festgesetzt, d. h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

## 2.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen und im Bauantragsverfahren anzugeben. Die 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 zulässig.

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

## 3 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/ b BauGB)

3.1 Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist der vorhandene Baumbestand lagegenau, mit Angabe der Baumart, des Stammumfanges (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden) und zeichnerischer Darstellung des tatsächlichen Kronendurchmessers im Lageplan zum Bauantrag einzuzeichnen

3.2 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Grünstrukturen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Hierzu sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu beachten.

Als weitere Fachnorm ist auch die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) zu beachten. Diese Fachnorm enthält erläuternde Abbildungen der wesentlichen Schutzmaßnahmen.

3.3 Im Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind bodenverändernde Maßnahmen wie Auffüllungen, Abgrabungen oder Versiegelungen (z. B. die Herstellung von Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen oder Lagerflächen) nur nach vorheriger Prüfung und Zustimmung der für den Vollzug der Baumschutzsatzung zuständigen Stelle der Stadt Rheine zulässig.

3.4 Für die Befestigung von notwendigen Zufahrten, Stellplätzen oder Lagerflächen in den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen und im Kronentrauf- sowie Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ausschließlich versickerungsfähiges Material,

wie z. B. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasenkammersteine oder Rasenfugenpflaster zu verwenden. Mindestabstände zu den zu erhaltenden Bäumen gem. DIN 18920 sind zwingend einzuhalten. Eine Umsetzung der Maßnahme kann nur nach vorheriger Zustimmung der für den Vollzug der Baumschutzsatzung zuständigen Stelle der Stadt Rheine stattfinden.

- 3.5 Für die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume darf die Erdverlegung von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u.a.) im Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich nur im Press-, Bohr-, oder Spülverfahren, ohne Bodenaufgrabung durchgeführt werden. Im Einzelfall kann nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Stelle der Stadt Rheine für den Vollzug der Baumschutzsatzung auch eine Verlegung in offener Bauweise erfolgen, sofern für die Aufgrabung ein Erdstoffsauger verwendet und das Wurzelwerk erhalten und vor Beschädigungen geschützt wird. Letzteres gilt grundsätzlich auch für den Einbau ggf. erforderlicher Revisionsschächte, die jedoch nach Möglichkeit außerhalb der Kronentraufbereiche des zu erhaltenden Baumbestandes angeordnet werden sollen.
- 3.6 Vor der Entfernung eines geschützten Baumes ist ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen. Gleiches gilt vor der Ausführung von Schnittmaßnahmen, mit denen die natürliche Gestalt der geschützten Bäume verändert oder deren weiteres Wachstum beeinträchtigt werden könnte. Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind zwingend einzuhalten.

Anzahl und Umfang von Ersatzanpflanzungen oder konkrete Auflagen für die Ausführung von Schnittmaßnahmen, werden von der für den Vollzug der Baumschutzsatzung zuständigen Stelle der Stadt Rheine auf Grundlage der Regelungen der geltenden Baumschutzsatzung festgelegt und im Bescheid auf Ausnahme oder Befreiung von der Baumschutzsatzung verbindlich auferlegt. Die Auflagen sind vom Antragsteller zu beachten und umzusetzen.

- 3.7 Im Falle eines natürlichen Ausfalls eines Baumes ist dieser spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist an gleicher Stelle ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1,00 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die für den Vollzug der Baumschutzsatzung zuständigen Stelle ist von der Maßnahme zu unterrichten.

## **4 Arten- und Umweltschutz**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/ b BauGB)

### **4.1 Abriss- und Baufeldfreimachungsregelungen / Sanierungsmaßnahmen:**

Mit Bezug zu § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zum Schutz von wildlebenden Tieren Baufeldfreimachungen und jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also nur vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Bei einem Abriss vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile ist grundsätzlich unmittelbar vor der Maßnahme zu prüfen und zu dokumentieren, ob Fledermäuse oder planungsrelevante Vogelarten betroffen sein könnten (Begehung des Gebäudeteils oder des Gebäudes sowie Dokumentation durch einen Experten). Die Dokumentation der Gebäude- bzw. Baumkontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden. Für

die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit sind der Abriss bzw. die Fällung erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig. Der Zeitpunkt für den Abriss ist möglichst im Oktober zu wählen, also noch vor dem Zeitraum, in dem die Fledermäuse im Winterquartier vollkommen immobil sind. Der Abriss hat für alle Gebäudeteile, die nach erfolgter Prüfung ein Winterquartierspotenzial enthalten, vorsichtig unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Feststellung eines Quartierspotenzials im Rahmen der fachgutachterlichen Gebäude- und Gehölzkontrolle, vor dem Eingriff fachgerecht und rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich durch CEF-Maßnahmen zu erfolgen hat.

#### 4.2 Vorbeugende Höhlenkontrollen:

Bei der Entfernung von Bäumen oder starken Ästen sind diese im unbelaubten Zustand durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Höhlen, Spalten, Rissen etc. zu überprüfen. Die Dokumentation der Gebäude- bzw. Baumkontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde und der für den Vollzug der Baumschutzsatzung zuständigen Stelle zu übersenden. Ein Eingriff ist erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig. Falls bei der Untersuchung potentielle wiederkehrend genutzte Lebensstätten festgestellt werden, so sind diese bis zur nächsten Brutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse (01.03.) fachgerecht und rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

#### 4.3 Ausnahmen:

Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen können im Einzelfall nur nach erfolgter Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde gewährt werden, z. B. nach Ausschluss von Verbotstatbeständen zu den §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG i. d. R. durch einen fachlich anerkannten Gutachter.

## HINWEISE

### 1 Archäologie

Bei Erdarbeiten können archäologische Bodenfunde sowie paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden.

Daher folgende Anweisungen:

1. 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.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 2 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich entlang der Hovestraße und des Lingener Damms Telekommunikationslinien (TK-Linien), die die vorhandene Bebauung versorgen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte können unter der E-Mail-Adresse [planauskunft.west1@telekom.de](mailto:planauskunft.west1@telekom.de) oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> abgerufen werden.

### **3 Kampfmittelvorsorge**

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

### **4 Einsichtnahme in 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.

### **5 Datenverarbeitung**

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