

**Textliche Festsetzungen  
Bebauungsplan Nr. 317,  
Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“**

Vorentwurf  
Stand 01.03.2021

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO)

**I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**1. Nutzungsbeschränkungen:**

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

Vereinsgebäude mit Kommunikations-, Versammlungs- und Sanitärräumen, Abstell-, Probe-, Sport und Fitnessmöglichkeiten.

**II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**2. Zahl der Vollgeschosse**

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im SO „Vereinsheim“ auf 1 Vollgeschosse festgesetzt.

**3. Höhe der baulichen Anlage**

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Baukörperhöhe sind im SO „Vereinsheim“ festgesetzt und liegt als GH max. bei 5,00 m. Oberer Bezugspunkt (Firsthöhe FH bzw. Gebäudehöhe GH max.) ist der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante First bzw. Oberkante Attika). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.

**III. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

**4. Dächer, Dachform und Gauben**

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

4.1 Im SO „Vereinsheim“ sind als Dachform nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 ° zulässig.

4.2 Dachgauben sind nicht zulässig. Dachflächenfenster zur notwendigen Belichtung des Gebäudes dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten

**IV. GRÜNORDNUNG**

**5. Begründungspflicht von Dächern**

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 – 25 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Dächer bis max. 5° Dachneigung unter Berücksichtigung der Hinweise der FFL-Dachbegrünungsrichtlinie vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegründung ist mit einer Substratmächtigkeit von mind. 10 cm auszuführen und soll mindestens extensiv erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solar-

thermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

## **HINWEISE**

### **Baumschutz**

Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind zu beachten. Die Beseitigung geschützter Bäume ist danach nur bei Nachweis von entsprechenden Ausnahmetatbeständen mit der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung. Die Erteilung von Genehmigungen wird mit der Auflage von Ersatzpflanzungen verbunden, womit die negativen Auswirkungen von Baumverlusten vermindert werden und weiterhin eine entsprechende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet wird.

### **Kampfmittel**

Im Plangebiet lassen Luftbilder keine Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.