

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

**Entwurf
Stand 11.2021**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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.

Veranstaltungen im Rahmen sog. „seltener Ereignisse“ wie z. B. Karnevals- und Weihnachtsfeiern oder Sommerfeste sind maximal 18 Mal im Jahr zulässig, jedoch nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden hintereinander. Darüber hinaus beziehen sich die 18 seltenen Ereignisse in Summe auf Sportveranstaltungen auf dem Sportplatz und Freizeitlärm innerhalb des Vereinsheimes insgesamt – nicht als Kumulation.

Weitere Bestimmungen hinsichtlich des Lärmschutzes sind in den Hinweisen dieses Bebauungsplanes aufgeführt.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. 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 I Vollgeschoss festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19. Abs. 2 BauNVO;)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen z. B. für Terrassenüberdachungen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen sind außerhalb des Baufeldes nicht zulässig.

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 natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden.

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 Dachgauen 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 (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

6. Erhaltungsgebot

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Für die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind während der Bauphase die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Widerspricht die DIN in Einzelfällen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind Auffüllungen und Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig.

Für die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume darf die Erdverlegung von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u. a.) im Kronentrauf- bzw. Wurzelbereich nur im Press-, Bohr- oder Spühlverfahren, 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.

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher

Art in hoher Pflanzqualität (Hochstamm, Mindesthöhe 5 m – gemessen in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 30 cm gem. Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL) zu ersetzen.

7. Pflanzgebot

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der gem. Pflanzgebot markierten Fläche ist eine fünf-reihige Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzarten herzustellen und die Anpflanzung als frei wachsende Hecke bzw. Gehölzreihe, in Anlehnung an den nördlichen, straßenseitig vorhandenen Baumbestand der Eichenreihe, zu entwickeln.

Für die Anpflanzung sind die folgenden standortheimischen Gehölzarten, in dem jeweiligen angegebenen Mengenanteil zu verwenden:

- 10 % Feldahorn (*acer campestre*)
- 10 % Eberesche (*sorbus aucuparia*)
- 20 % Haselnuss (*corylus avellana*)
- 20 % Weißdorn (*crataegus monogyna*)
- 10 % Salweide (*salix caprea*)
- 10 % Faulbaum (*rhamnus frangula*)
- 10 % Schwarzer Holunder (*sambucus nigra*)
- 10 % Hundsrose (*rosa canina*)

Die Gehölze sind in Baumschulqualität als Heister (gilt für die Baumarten Feldahorn und Eberesche) oder Sträucher, zwei Mal verpflanzt, in einer Höhe von 100 – 150 cm (Baumarten) oder 60 – 100 cm (Straucharten), ohne Ballen oder evtl. mit Tropfbällen gepflanzt werden.

Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe jeweils 1,00 m, der Reihenabstand jeweils ca. 1,20 m.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens abzuschließen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung in gleicher Art, Qualität und Anzahl zu ersetzen.

V. KENNZEICHNUNG

8. Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zu beachten sind

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche (= Schutzbereich zweier bestehender Richtfunkverbindungen) dürfen Gebäude, bauliche Anlagen und temporär erforderliche Konstruktionen (z. B. Baukräne) eine maximale Höhe von 30 m nicht überschreiten.

VI. ARTENSCHUTZ

9. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

9.1 Erhaltungsgebot

Im Randbereich der überplanten Fläche stockt eine Vielzahl von alten Bäumen, die als potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse zu erhalten sind. Die angesprochenen Baumstrukturen sind im Bebauungsplan planungsrechtlich mit einem entsprechenden Erhalt gesichert.

Ist der Erhalt nicht möglich, ist zwingend eine gründliche Überprüfung der betroffenen Altbäume auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. Fledermausquartieren durch ein Fachbüro sowie eine Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durchzuführen.

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art in hoher Pflanzqualität (Hochstamm, Mindesthöhe 5,00 m – gemessen in 1,00 m Höhe einen Mindeststammumfang von 0,30 m gem. Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL zu ersetzen.

9.2 Bauzeitenausschluss

In der Zeit von Mitte März bis Ende Juni dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden.

Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, d. h. ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können dann ausweichen. Ausweichmöglichkeiten sind im Plangebiet und im näheren Umfeld in ausreichendem Maß vorhanden.

9.3 Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02.)

Die Fällung, Rodung, Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen. Nur durch eine Fällung im Zeitraum Anfang Dezember bis Ende

9.4 Gehölzanpflanzung

Auf der mit dem Anpflanzgebot belegten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten die Gehölzanpflanzung gem. textlicher Festsetzungen Nr. 7 durchzuführen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ der öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

VII. 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.

Lärmschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Bei geräuschintensiven, regelmäßig tagsüber stattfindenden Nutzungen (z. B. Proben der Spielmannszüge) sind die (bodentiefen) Fenster bzw. Türen an der Nordwest- und an der Südwestfassade des Vereinsheimes geschlossen zu halten und dürfen nur in ruhigeren Phasen (z. B. in Pausen) geöffnet werden.
- Nachts darf das Vereinsheim nur im Rahmen von besonderen Veranstaltungen als sog. seltene Ereignisse genutzt werden.
- Bei bis in den Nachtraum andauernden besonderen Veranstaltungen im Vereinsheim, z. B. Weihnachtsfeiern mit elektroakustischer Musikbeschallung, darf nur die Eingangstür an der Südostfassade und zusätzlich maximal eine Tür in Richtung Terrasse, letztere jedoch nur maximal 50 % der Beurteilungszeit, vollständig geöffnet werden. Die Fenster an der Nordostfassade dürfen zu Lüftungszwecken gekippt werden. Unbeschadet dessen wird empfohlen, sämtliche Fenster und Türen zum Schutz der Nachbarschaft so weit wie möglich geschlossen zu halten.
- Die Besucher sollten angewiesen werden, sich insbesondere bei erst im Nachtzeitraum stattfindenden Abgang zum Schutz der Nachbarschaft im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme ruhig zu verhalten.
- Eine Beschränkung des Aufenthalts von Personen auf den Bereich vor dem Eingang und damit in größtmöglicher Entfernung zu den Immissionsorten mit Abschirmung durch das geplante Vereinsheim ist im Rahmen von seltenen Ereignissen aus schalltechnischer Sicht zwar nicht zwingend erforderlich, wird zum Schutz der Nachbarschaft jedoch unbeschadet der prognostizierten Richtwertehaltung empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kumulation, d. h. beispielsweise die Ausnutzung von 18 seltenen Ereignissen beim Sportbetrieb nach der 18. BImSchV plus zusätzlich 18 seltenen Ereignissen nach der Freizeitlärmrichtlinie bei einer außersportlichen Nutzung des Vereinsheims nicht zulässig ist, d. h. die Gesamtzahl an sog. seltenen Ereignissen ist entsprechend zu beschränken.

Diese Schallschutzmaßnahmen sind als Nebenbestimmungen Teil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung des Vereinsheimes.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ des Ingenieur- und Sachverständigenbüros Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Bericht Nr. 4759.1/01 ist als Anlage zur Begründung dieses Bebauungsplanes beigefügt.