Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 352

Kennwort: "Emsauenquartier Walshagen"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 29.11.2022

STADT RHEINE
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB BZW. NACH BAUNVO 4

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 4

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA6) 4
1.2 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE(N)) 4

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 4

2.1 Höhe baulicher Anlagen 4
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 4

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 5

3.1 Bauweise 5
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 5
3.3 Zulässigkeit von Staffelgeschossen 5

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB 6

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 19 und 22 BauGB 6

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports 6
5.2 Nebenanlagen 6

6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB 6

6.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 6
6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 6

7 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 6

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 7

8.1 Beschaffenheit von offenen oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten 7
8.2 Maßnahmen zur Vermeidung Schutzmaßnahmen 7
8.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 9

9 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 10

9.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 10
9.2 Schallschutz von Schlafräumen 11
9.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche) 11

10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB 11

10.1 Pflanzgebote 11
10.2 Erhaltgebote 12

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 89 BAUO NRW 12

1 Dachgestaltung 12

2 Einfriedungen 13

3 Fassadengestaltung 13

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 13

1 Denkmäler nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 6 BauGB 13

2 Hochwassergefahrenbereiche gem. § 9 Abs. 6a BauGB 13

IV KENNZEICHNUNGEN 13

1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB 13

V HINWEISE 14

1 Überflutungsschutz 14

2 Bodendenkmalschutz 14

3 Kampfmittelvorsorge 14

4 Fachgerechte Handhabung des Bodens/Oberbodens 14

5 Einzelbaumschutz bei Baumaßnahmen 14

6 Externe Kompensation 15

7 Sicherung von Tiefgaragen gegen eindringendes Wasser 15

8 Einsichtnahme in Gutachten, Vorschriften und Normen 15

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB BZW. NACH BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA6)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE(N))

Innerhalb des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GE(N)) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören bzw. die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Bordellbetriebe, bordellartige Massagesalons und Sauna-Clubs sowie ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr als sonstige Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für die Wohnungsprostitution und Swinger-Clubs als sonstige Gewerbebetriebe,
- Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO und Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen als sonstige Gewerbebetriebe und
- Sex-Shops und Erotikfachmärkte als Einzelhandelsbetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss/Attika).

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen NHN-Höhen maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster. Überlagert ein geplantes Gebäude mehr als eine eingetragene NHN-Höhe, gilt die jeweils höchste.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ darf in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie im Gewerbegebiet GE(N) gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugunsten der Errichtung von Tiefgaragen bis maximal 0,8 überschritten werden. In dem nordwestlichen allgemeinen Wohngebiet WA6 (Baudenkmal ehemaligen Spinnerei) ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,8 für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3–WA5 gilt gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 0,6 als Maximalwert der zulässigen GRZ-Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Für die Bereiche mit einer abweichenden Bauweise gilt: In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Abmessungen (Länge und/ oder Breite) von mehr als 50,00 m zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauliche/technische Anlagen für die Errichtung und Erschließung von Tiefgaragen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen dürfen dabei um bis zu 1,00 m über die Geländeoberfläche herausragen.

Die in der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Baulinie ist auf einer Länge von mindestens 1/3 zwei- bis dreigeschossig zu bebauen. Dieses Maß gilt ab dem westlichen Endpunkt der Baulinie und ist zusammenhängend ohne Unterbrechung umzusetzen. Die verbleibenden Anteile der Baulinie sind zur Sicherstellung der Raumkantenwirkung mit ein- bis dreigeschossigen Baukörpern oder alternativ mit einer mindestens 2 m hohen Mauer zu bebauen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie den Gewerbegebieten GE(N) sind Hauptbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 25 m durch bauliche Rücksprünge zu strukturieren. Hierbei gilt:

- Mindestabstand eines Rücksprunges zur Gebäudeaußenwand = 10,00 m
- Höchstmaß eines Fassadenabschnittes ohne Rücksprung = 25,00 m
- Mindestbreite eines Rücksprunges = 5,00 m
- Mindestmaß des Rücksprunges = 2,00 m

3.3 Zulässigkeit von Staffelgeschossen

Im WA1 ist ein oberhalb des vierten Vollgeschosses angeordnetes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss auszubilden, das gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,00 m zurückspringt („Staffelgeschoss“). Von diesem Rücksprung kann ausschließlich für die Errichtung von notwendigen Erschließungsanlagen (Treppenhäuser, Aufzugschächte) abgesehen werden.

Innerhalb des WA2 sind oberhalb des vierten Vollgeschosses keine weiteren Geschosse zulässig. Innerhalb des WA3 sind oberhalb des dritten Vollgeschosses keine weiteren Geschosse zulässig.

Im WA4.1 ist ein oberhalb des zweiten Vollgeschosses angeordnetes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss auszubilden, das an der südlichen Fassadenseite (an der Verkehrsfläche des Helschenweges) mindestens 3,00 m von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückspringt.

Im WA4.2 ist ein oberhalb des zweiten Vollgeschosses angeordnetes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss auszubilden, das an der südlichen Fassadenseite mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückspringt.

Innerhalb des WA5 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine weiteren Geschosse zulässig.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Im Bereich der festgesetzten Baulinie im WA6 (ehemalige Spinnerei) und der Baulinie am westlichen Rand der Flächen für den Gemeinbedarf (ehemaliges Kesselhaus, einschließlich Schlot) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW 0,2 H.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 19 und 22 BauGB

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA6 und dem Gewerbegebiet GE(N) sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der speziell für diesen Zweck festgesetzten Flächen („St“) zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3–WA5 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen dabei an der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) sind im gesamten Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen

In einem Abstand von bis zu 3,00 m von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete sind auch innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf allgemein zulässig.

6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Grundstückserschließung für den Hol- und Bringdienst von Schülerinnen und Schülern unzulässig.

Innerhalb der im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist eine Grundstückserschließung unzulässig.

6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsverkehre zu belasten.

7 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Fuß- und Radwege sind nicht lagegenau. Sofern der dargestellte Nutzungs- und Verbindungszweck erfüllt bleibt, kann die tatsächliche Lage von der im Plan dargestellten Lage abweichen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsraum sind naturnah gestaltete Versickerungs- und Verdunstungsbecken sowie Mulden bzw. Mulden-Rigolensysteme zulässig.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Uferrandstreifen sind Gestaltungs- und Wasserbaumaßnahmen nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zulässig.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Beschaffenheit von offenen oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten

Offene oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu erstellen.

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung Schutzmaßnahmen

Umweltbaubegleitung

(siehe Umweltbericht: Vermeidungsmaßnahme V3)

Im Rahmen der Baudurchführung ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) einzusetzen. Die UBB ist durch fachlich qualifiziertes Personal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. In der Bauzeit sowie während der Gehölzfällungen ist die Baustelle je nach Erfordernis zu begehen und auf mögliche Verstöße gegen umweltfachliche Auflagen der Genehmigung und gesetzliche Vorgaben zu kontrollieren.

Bodenkundliche Baubegleitung

(siehe Umweltbericht: Vermeidungsmaßnahme V4)

Zur Planung und Umsetzung des baubegleitenden Bodenschutzes ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einzusetzen. Die BBB erarbeitet ein Bodenschutzkonzept in Anlehnung an die DIN 19639 und betreut und dokumentiert seine Umsetzung im Rahmen der Baumaßnahme. Die BBB ist durch fachlich qualifiziertes Personal in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Bauzeitenregelungen: „Baufeldfreimachung“ und „Gehölzrodung“

(siehe Umweltbericht: Vermeidungsmaßnahme VART1+VART3)

Die erstmalige Flächeninanspruchnahme (Baufeldfreimachung) ist außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (d. h. nicht in der Zeit vom 15. März bis 15. Juli eines Jahres) vorzunehmen. Eine Durchführung innerhalb der Brutzeit kann zugelassen werden, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen sichergestellt wird, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Die Kontrolle ist durch eine fachlich qualifizierte Person nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Beseitigung von Gehölzen ist zwischen dem 01. November und dem 28. Februar vorzunehmen. Außerhalb dieses Zeitraumes sind Baufeldfreimachungen und Rodungen nicht zulässig.

Kontrolle von Höhlenbäumen / Umhängen von Nisthilfen

(siehe Umweltbericht: Vermeidungsmaßnahme VART2)

Zu entfernende Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser > 30 cm sind vor Beginn der Rodungsarbeiten auf Baumhöhlen oder andere als dauerhafte Niststätte / Bruthöhle geeignete Strukturen und deren Besatz zu überprüfen. Die Kontrollen sind vor dem Einzug der Fledermäuse in ihre Winterquartiere, d. h. Anfang bis Mitte Oktober, durchzuführen. Vorhandene Baumhöhlen sind zu verschließen. Im Falle eines Nachweises und einer geplanten Bergung der Tiere ist eine Ausnahmegenehmigung zu stellen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In jedem Fall sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Beim Ab- bzw. Umhängen vorhandener Nisthilfen ist gleichermaßen vorzugehen.

Schaffung einer Leitstruktur für Fledermäuse zwischen Walshagenstraße und Emsaue

(siehe Umweltbericht: Ausgleichsmaßnahme A1)

Innerhalb der zentral im Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünflächen und den Verbindungen dieser zur Walshagenstraße im Osten und zur Emsaue im Westen ist durch ergänzende Baumanpflanzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Leitstruktur für Fledermäuse zu entwickeln. Zur Schaffung eines Dunkelkorridors ist eine bedarfsgerechte, fledermausfreundliche Beleuchtung gemäß der untenstehenden Maßnahme „Fledermausfreundliche Beleuchtung“ vorzusehen. Geeignete Pflanzenarten sind Tabelle 2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Fledermausfreundliche Beleuchtung

(siehe Umweltbericht: Vermeidungsmaßnahme VART6)

Bei der Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Leuchtmittel ohne bzw. mit nur geringem Ultraviolett- bzw. Blauanteil im Lichtspektrum, z. B. LED-Lampen oder Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natrium-Niederdrucklampen (monochromatische „Gelblichtlampen“). Daneben sind folgende Punkte zu beachten:

- Gerichtetes Abstrahlen der Lampen nach unten (keine Abstrahlung nach oben, wenig Lichtstreuung)
- Größtmöglicher Abstand von angrenzenden Gehölzbeständen
- möglichst wenig Lichtpunkte
- Lichtpunkte in niedriger Höhe und nach oben abgeschirmt
- Bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungssensoren insbesondere entlang der Fußwege

Fledermausfreundlicher Gebäudeabbruch/Umbau/Sanierung

(siehe Umweltbericht: Vermeidungsmaßnahme VART7)

In der Zeit vom 01. November bis zum 15. März sind zum Schutz von überwinternden Fledermäusen keine Abriss-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten im Bereich von Winterquartieren durchzuführen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn

- die Maßnahme CEF 2 (Schaffung von 20 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden) vor Einzug in die Winterquartiere umgesetzt ist,
- die in der Spinnerei und Weberei befindlichen Quartiere vor Einzug in das Winterquartier verschlossen wurden. Die Kontrolle ist durch eine fachkundige Person nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Kontrolle von Habitatstrukturen für Reptilien

(siehe Umweltbericht: Vermeidungsmaßnahme VART9)

Vor Beginn von Baumaßnahmen, die in die für Reptilien geeignete Habitatstrukturen eingreifen oder im unmittelbaren Umfeld dieser stattfinden, ist der betroffene Bereich auf ein Vorkommen von Reptilien zu kontrollieren. Werden Reptilienvorkommen nachgewiesen, sind diese fachgerecht zu bergen und in einen geeigneten Ersatzlebensraum umzusetzen. Zur Legitimierung der Bergung und Umsiedlung ist ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Extensivierung des Grünlandes in der Emsaue

(siehe Umweltbericht: Ausgleichsmaßnahme A3)

Das im Bereich der Emsaue verbleibende Grünland ist durch Pflegemaßnahmen zu einer artenreichen Mähwiese zu entwickeln. Um eine floristische Anreicherung zu erzielen, ist die Fläche durch Initialsaat einer artenreichen, standortgerechten Saatgutmischung aufzuwerten. Durch den Verzicht von Stickstoff-Düngern (KA-Düngung zur Förderung von Kräutern zulässig) und Pflanzenschutzmitteln sowie durch regelmäßige Mahd mit Abtransport des Mähguts ist das Grünland zur artenreichen Extensivwiese zu entwickeln.

8.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF1: Stärkung der Leitstruktur für Fledermäuse am nördlichen Rand des Geltungsbereiches

Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit standortheimischen Sträuchern gem. Tabelle 2 in Kapitel 5.4 des Umweltberichtes zu bepflanzen. Eine Beleuchtung der gesamten Anpflanzungsfläche ist auszuschließen, um einen Dunkelkorridor zu schaffen.

CEF2: Schaffung von 20 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden

Aufgrund des Verlustes der Fledermausquartiere in den Gebäuden der ehemaligen Spinnerei und Weberei sind zur Schaffung adäquater Ersatzquartiere (Sommer und Winter) 20 Ganzjahreskästen an Gebäuden anzubringen und dauerhaft am Standort zu erhalten. Während der Bauphase müssen die Kästen außerhalb des Geltungsbereiches (Ausnahme: altes Verwaltungsgebäude) angebracht werden. Ein Teil der Kästen soll nach Fertigstellung an die sanierten/neuen Gebäude an geeignete Stellen umgehängt werden.

CEF3: Schaffung von 15 Fledermausersatzquartieren an Bäumen

Für den Verlust von Tagesquartieren durch die Fällung von Bäumen sind 15 für baumbewohnende Fledermausarten geeignete Kästen (12 Sommerquartiere davon 6 Fledermaushöhlen, 3 Ganzjahresquartiere) in angrenzenden Waldbeständen und in der Emsaue aufzuhängen und dauerhaft am Standort zu erhalten. Die Standorte müssen unterschiedliche Besonnungs- und Beschattungsgrade aufweisen (mikroklimatische Diversität). Die unterschiedlichen Kastentypen sind in Gruppen von je 7 Stück aufzuhängen und mit einer Nummerierung zu versehen. Die Instandhaltung der Kästen ist zu gewährleisten.

CEF4: Sicherung von 15 zukünftigen Quartierbäumen

Zur dauerhaften Sicherstellung von Fledermausquartieren sind 15 Laubbäume mit starkem bzw. sehr starkem Baumholz als potenzielle Ziel-Quartierbäume zu kennzeichnen und dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Hierdurch wird das Potenzial für die zukünftige Entwicklung von natürlichen Fledermausquartieren (Höhlen, Spalten etc.) geschaffen, sodass diese Bäume

langfristig die Kästen funktional ablösen können. Die Bäume können den für die Kastenaufhängung zu wählenden Bäumen (Maßnahme CEF3) entsprechen.

CEF5: Anbringen von 30 Nisthilfen für Stare

Zur Stützung der Population sind 15 Nisthilfen für Stare an Bäumen in der Emsaue anzubringen. Da auf der Westseite der Ems großflächige Grünlandflächen als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, soll ein Teil der Nisthilfen in der Aue auf der Westseite der Ems angebracht werden. Die verbleibenden 15 Nisthöhlen sollen in der externen Kompensationsfläche zur Schaffung eines neuen Ersatzlebensraumes für Stare angebracht werden.

CEF6: Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Stare

Um den Verlust der 4 Brutreviere westlich des Verwaltungsgebäudes (ehem. Frühstückswiese) auszugleichen sind 15 artspezifische Nisthilfen im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme zu installieren. Die Kästen sind an geeigneten Stellen in die Waldfläche zu integrieren. Das dem Wald vorgelagerte Extensivgrünland mit Obstbäumen dient als Nahrungshabitat.

CEF7: Schaffung von neuen Niststandorten für den Uhu

In Abstimmung mit einem Eulen-Experten und der Unteren Naturschutzbehörde sind im näheren und weiteren Umkreis des Plangebietes 3 artspezifische Nisthilfen für den Uhu zu installieren. Die Anbringung der Nisthilfen muss vor Beginn der Bauarbeiten an der Spinnerei im Herbst eines Jahres erfolgen, sodass den im Winter nach Niststandorten suchenden Uhus das neue Angebot zur Verfügung steht. Zusätzlich zu den drei Nisthilfen ist im Turmdach der Spinnerei durch Öffnung des nördlichen Fensters und Anbringen eines Anflugbrettes die Turmhaube als neuer Nistplatz für den Uhu auszubauen. Der Ausbau hat im Zuge der Bauarbeiten zu erfolgen, sodass der Nistplatz nach Fertigstellung des Gebäudes dauerhaft zur Verfügung steht.

9 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

9.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Bereichen sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R′w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
II	60
III	65
IV	70

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzel-fall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

9.2 Schallschutz von Schlafräumen

In den mit Lärmpegelbereichen versehenen Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern vom Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Alternativ hierzu ist die Belüftung von Schlafräumen entweder über die von der Walshagenstraße vollständig abgewandte Fassadenseite oder über ansonsten ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

9.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den festgesetzten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Dazu sind in diesen Bereichen die Außenwohnbereiche auf den der Walshagenstraße vollständig abgewandten Fassadenseiten der Gebäude einzurichten.

Als schallabschirmende Maßnahme kann alternativ dazu die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien, vorgelagerte vorhandene Baukörper) auch im Nahbereich verstanden werden.

Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

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

10.1 Pflanzgebote

10.1.1 Begrünung privater Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) über- oder unterbauten Flächen eines Baugrundstücks sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangenem

sechsten Stellplatz ein gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

10.1.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer des obersten Geschosses eines Gebäudes und von Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Von der Festsetzung ausgenommen bleibt das allgemeine Wohngebiet WA6 (Baudenkmal Spinnerei).

10.1.3 Fassadenbegrünung

Die Außenwände der Hauptbaukörper sind außerhalb der Wandöffnungen zu mindestens 30 % der Fassadenfläche je Fassadenseite mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Von der Festsetzung ausgenommen bleibt das allgemeine Wohngebiet WA6 (Baudenkmal Spinnerei).

10.1.4 Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen (z. B. zur Belüftung oder Erschließung einer Tiefgarage) mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

10.1.5 Bepflanzung öffentlicher Flächen

(siehe Umweltbericht: Gestaltungsmaßnahme G1)

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 30 Laubbäume anzupflanzen.

Die Bepflanzung erfolgt in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 9 m². Die Laubbäume werden als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16–18 cm gepflanzt. Die Sicherung der Bäume soll durch Dreiböcke erfolgen. Die zu verwendenden Gehölze sind in Tabelle 2 in Kap. 5.4 des Umweltberichtes aufgeführt.

Die Pflanzung soll im Rahmen einer mind. 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege überwacht werden. Ausfälle sind jederzeit gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Erhaltgebote

Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stockenden Bäume sowie die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume jeweils in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen.

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

1 Dachgestaltung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1-WA5 sowie innerhalb des Gewerbegebietes GE(N) sind ausschließlich Flachdächer (max. Dachneigung = 10°) zulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Die Verwendung alternativer Materialien (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) ist nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

3 Fassadengestaltung

Für Baukörper beidseitig der Haupterschließung (Ost-West verlaufende Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Römerstraße) gilt, dass die der Verkehrsfläche zugewandten Fassaden der Hauptbaukörper im WA1 und WA2 sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf zu mindestens 60 % der jeweiligen Fassadenfläche verklinkert in roten bis rotbraunen Farbtönen (RAL 8000 – 8029) zu gestalten sind.

Sofern Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4.1 und WA4.2 mit abschließenden Nicht-Vollgeschossen („Staffelgeschoss“) errichtet werden, sind die Fassaden dieser Geschosse verputzt oder verklinkert in hellen Farbtönen der nachstehenden Auflistung oder in naturbelassener Holzschalung auszuführen:

- Weiß: RAL 9001–9003, 9010, 9012, 9016
- Grau: RAL 7035, 7047, 9018
- Beige: RAL 1013–1015

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Denkmäler nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das ehemalige Spinnereigebäude im Nordwesten des Plangebietes ist unter der Nummer A 108 in der Denkmalliste der Stadt Rheine verzeichnet. Jegliche Baumaßnahmen am Denkmal sind im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

2 Hochwassergefahrenbereiche gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb der in den Hochwassergefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen dargestellten Bereichen mit einer „mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ/100)“ bzw. „niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ/extrem)“.

IV KENNZEICHNUNGEN

1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung der Baugrundeigenschaften (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn) wurde im Bereich der Bestandsbebauung eine punktuelle Belastung mit Altlasten und Schlacken festgestellt. Im Zusammenhang mit Erdarbeiten ist der Bodenaushub bzgl. seiner Verwertbarkeit zu untersuchen und die erforderlichen Schritte sind mit der Unteren Bodenbehörde abzustimmen.

V HINWEISE

1 Überflutungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

2 Bodendenkmalschutz

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 (§§ 16 und 17 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 (§ 26 Abs. 2 DSChG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3 Kampfmittelvorsorge

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb einer im zweiten Weltkrieg bombardierten Fläche. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind zu bebauende Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1 TVV zu sondieren.

4 Fachgerechte Handhabung des Bodens/Oberbodens

Auf die zu beachtenden Bestimmungen der DIN 18300, 18320, 18915 und 19731 wird verwiesen.

5 Einzelbaumschutz bei Baumaßnahmen

Auf die zu beachtende DIN 18920 und die RAS-LP 4 wird verwiesen.

6 Externe Kompensation

Zur Kompensation des vorhabenbezogenen Eingriffs wird durch die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft in der Gemarkung Elte, Flur 4 auf dem Flurstück 5 sowie in Flur 6, Flurstück 2 eine Ökokonto-Maßnahme umgesetzt. Bei der Maßnahme handelt es sich um einen Waldumbau mit Anlage eines Waldrandes sowie um die Entwicklung eines Extensivgrünlandes mit Obstbäumen. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung kann Anhang 5 des Umweltberichtes entnommen werden.

(siehe Umweltbericht: Ausgleichsmaßnahme A2+CEF6)

7 Sicherung von Tiefgaragen gegen eindringendes Wasser

Es wird empfohlen, Tiefgaragen konstruktiv/baulich gegen eindringendes Wasser zu schützen (z.B. Anlage überfahrbarer Schwellen im Bereich der Zufahrt).

8 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.