

# Textliche Festsetzungen

## Bebauungsplan Nr. 350

Kennwort: "Europa-Viertel am Waldhügel"

- Entwurf -

---

Fachbereich      Planen und Bauen

Stand 11.04.2023

Produktgruppe    Stadtplanung

# Inhalt

<b>I</b>	<b>Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	4
1.2	Urbanes Gebiet (MU)	4
1.3	Sondergebiet (SO) "Mobilitäts-Hub"	4
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl - Begrenzung GRZ	4
2.2	Gebäudehöhen	5
2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	5
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<b>6</b>
4.1	Garagen, Carports und Stellplätze	6
<b>5</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	<b>6</b>
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	6
5.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
<b>6</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <i>gem. § 9 Abs 1. Nr. 20 BauGB.</i></b>	<b>6</b>
6.1	Zeitfenster für Abbruch- und Rodungsarbeiten	6
6.2	Ökologische Baubegleitung	6
6.3	Kontrolle von Baumhöhlen	7
6.4	Ersatz von Fledermausquartieren	7
6.5	Schutz wertvoller Habitatstrukturen	8
6.6	Empfehlungen	9
6.6.1	Fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept	9
6.6.2	Vermeidung von Vogelschlag	9
6.6.3	Schutz von Amphibien und Kleinsäugetern	9
<b>7</b>	<b>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</b>	<b>10</b>
7.1	Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109	10
<b>8</b>	<b>Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>11</b>
8.1	Dachbegrünung von Hauptgebäuden	11
8.2	Dachbegrünung von Nebengebäuden	11
8.3	Garten- und Grünflächen sowie Gemeinschaftsanlagen	11

II	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 baugb i.v.m § 89 Bau0 nrw .....	12
1	Dachgestaltung.....	12
2	Einfriedungen.....	12
III	Nachrichtliche Übernahme.....	12
1	Versorgungsleitungen.....	12
IV	Hinweise.....	13
1	Überflutungsschutz.....	13
2	Boden- und Bodendenkmalschutz .....	13
3	Kampfmittelvorsorge.....	13
4	Gutachten, Vorschriften und Normen .....	13
5	Datenmaterial .....	13
V	Pflanzempfehlung Heimische Hecken .....	14

# I FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB BZW. NACH BAUNVO

## 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.

## 2.2 Gebäudehöhen

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) vorgelagert ist.

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)*

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**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)*

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

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 Grundstücksflächen zulässig.

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)

##### **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.

##### **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 Vorgehen abzustimmen.

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

Avifauna

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.

#### Fledermäuse

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 Jahreszeit, im Hinblick auf das Vorkommen von Individuen kontrolliert werden. Werden dabei Fledermäuse 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. Spalten und Hohlräume sind vorsichtig freizulegen, Verkleidungen (z. B. von Rolladenkästen) 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 (Vermeidungsmaßnahmen, 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 Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme geschaffen werden. Die Maßnahmen umfassen im Hinblick auf den möglichen Verlust eines Quartiers eine Installation von insgesamt 5 Ersatzquartieren:

- 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 gleichwertig)
- 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 oder – bei beengten Verhältnissen – durch einen Stammschutz aus Holzbrettern und Polsterelementen vor direkten mechanischen Verletzungen zu schützen. Um das durchwurzelt 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 Planung und 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 amber“-LED empfohlen.

- Auf farblich variable Lichtgestaltungen sollte verzichtet werden.
- Die Lichtquellen sind abzuschirmen und möglichst niedrig anzubringen.
- Prinzipiell sind die Vermeidung von Streulicht sowie die Beschattung fledermausrelevanter Bereiche vor allem im Bereich von Flugstraßen und Quartieren zu beachten.
- Aussparungen, Beleuchtungsstärkeregelung 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 Material sich nicht über 60 °C erhitzt und anfliegende Tiere somit nicht tötet.

### 6.6.2 Vermeidung von Vogelschlag

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 wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können.

### 6.6.3 Schutz von Amphibien und Kleinsäugetern

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.

**7 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	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

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R'w,ges = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R'w,ges = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R'w,ges = 45 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R'w,ges = 40 dB

Für Schlafräume und Kinderzimmer die auch als Schlafräume genutzt werden, sind schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

**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)*

### **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 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.

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. Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die „Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ ([www.fll.de](http://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. Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die „Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ ([www.fll.de](http://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, Kiesel, 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 BAUO NRW**

### **1 Dachgestaltung**

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.

### **2 Einfriedungen**

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.

### **3 Stellplätze**

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](mailto: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.

## **IV HINWEISE**

### **1 Überflutungsschutz**

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 m<sup>2</sup> 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 legen.

### **2 Boden- und Bodendenkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von 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 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 Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **3 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 Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.

### **4 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 Datenmaterial**

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

## V PFLANZEMPFEHLUNG HEIMISCHE HECKEN

### a) Form/Schnittheckenpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name	Merkmale <small>Quelle: <a href="https://bremen.nabu.de/tiere-und-pflanzen/pflanzen/Unsere20Heckenpflanzen/27888.html">https://bremen.nabu.de/tiere-und-pflanzen/pflanzen/Unsere20Heckenpflanzen/27888.html</a></small>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	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	<i>Fagus sylvatica</i>	Sommergrün mit ganzjährigem Sichtschutz da erst bei Neuaustrieb die Herbstblätter abfallen. Benötigt sonnig bis halbschattigen Standort
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Blüte: Mai/Juni, Früchte: September-Dezember, Wuchshöhe: 2-5 m, Nektar: mäßig / Pollen: mäßig Dorniger Heckenstrauch mit zahlreichen weißen Blüten. Ab September reifen seine roten Früchte heran, welche aber nicht essbar sind. Beliebt bei Vögeln, Faltern, Insekten und geeignet als Sicht- und Grenzschutz.
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Blüte: Juni/Juli, Früchte: September/Okttober 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	<i>Acer campestre</i>	Der frostharte Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> ) ist eine anspruchlose einheimische Pflanze, die bei regelmäßigem Schnitt zu einer dichten Hecke wächst.
Berberitze	<i>Berberis thunbergii</i>	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.
Gewönl. Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>	Bewährte Formheckenpflanze, insb. für Beeteinfassungen oder kleine Hecken.
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Blüte: Mai/Juni, Wuchshöhe: 2-5 m, Früchte: September-Dezember, Nektar: mäßig / Pollen: mäßig Dorniger Heckenstrauch mit zahlreichen weißen Blüten. Ab September reifen seine roten Früchte heran, welche aber nicht essbar sind. Beliebt bei Vögeln, Faltern, Insekten und geeignet als Sicht- und Grenzschutz.
Ilex	<i>Ilex aquifolium</i>	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.

### b) Strauch- und Wallheckenpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name	Merkmale <small>Quelle: <a href="https://bremen.nabu.de/tiere-und-pflanzen/pflanzen/Unsere20Heckenpflanzen/27888.html">https://bremen.nabu.de/tiere-und-pflanzen/pflanzen/Unsere20Heckenpflanzen/27888.html</a></small>
Kahle Felsenbirne	<i>Amelanchier laevis</i>	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	<i>Carpinus betulus</i>	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	<i>Cornus mas</i>	Mit der Hasel blüht sie als erster heimischer Strauch und bietet (Wild-) Bienen den ersten Nektar. Ihr Früchte sind reich an Vitamin C und ihr Holz das härteste heimische überhaupt.
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Wuchsendhöhe: 3 - 4 m, Nektar: mäßig / Pollen: wenig robuste heimische Art mit zahlreichen weiß-gelblichen Blüten vor dem Laub. Giftiger Strauch aber attraktiver Sichtschutz Besonders für Vögel & Insekten geeignet.

Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Wuchshöhe: 5 - 7 Meter, Nektar: keinen / Pollen: mäßig robuste heimische Art mit zahlreichen gelb, grünen Zöpfeln vor dem Laub und attraktive Herbstfärbung. Besonders für Vögel, Säuger und Bienen.
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Blüte: Mai/Juni, Wuchshöhe: 2-5 m, Früchte: September-Dezember, Nektar: mäßig / Pollen: mäßig Dorniger Heckenstrauch mit zahlreichen weißen Blüten. Ab September reifen seine roten Früchte heran, welche aber nicht essbar sind. Beliebt bei Vögeln, Faltern, Insekten und geeignet als Sicht- und Grenzschutz.
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Blüte: Mai/Juni, Früchte: August-Oktober, Wuchshöhe: 3 - 4m Nektar: mäßig / Pollen: wenig Giftiger Strauch mit zahlreichen rot-orangen Blüten vor den Blättern. Sowohl die Pflanze als auch die Beeren sind giftig! Beliebt bei Vögeln, Insekten, Faltern, Bienen, Hummeln und geeignet als Sichtschutz.
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	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.
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Blüte: Mai/Juni, Früchte: Juli/August, Wuchshöhe: 2 - 3m Nektar: mäßig / Pollen: mäßig 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	<i>Prunus spinosa</i>	Wuchshöhe: 3 - 5m, Nektar: mäßig / Pollen: viel sommergrüner Strauch mit zahlreichen weißen Blüten. Ab September essbare Früchte (Kern nicht essen). Beliebt bei Bienen, Vögeln, Säuger, Faltern und geeignet als Grenzschutz.
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Blüte: Juni/Juli, Früchte: September/Oktober, Wuchshöhe: 2 - 5m 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	<i>Rhamnus frangula</i>	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 dem Laub. Besonders für Säuger & Bienen interessant.
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	Im Hausgarten beliebter und bekannter Beerenstrauch
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	Im Hausgarten beliebter und bekannter Beerenstrauch
Wildrosen, z.B. Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose: Blüte: Mai/Juni, Früchte: ab September, Wuchshöhen von 1 bis 4 Meter Nektar: mäßig / Pollen: mäßig, Wildrosen gibt es in verschiedenen Farben mit meist essbaren Früchten. Beliebt bei Vögeln, Bienen, Säugern, Faltern, Insekten, Hummeln und geeignet als Grenzschutz
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Als zahme Form im Hausgarten beliebter und bekannter Beerenstrauch.
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Im Hausgarten beliebter und bekannter Beerenstrauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Blüte: Mai-Juli, Früchte: August/September, Wuchshöhe: 4 - 6m Nektar: keinen / Pollen: mäßig Giftiger Strauch mit zahlreichen weißen Blüten vor den Blättern. Beliebt bei Vögeln und Insekten und geeignet als Sichtschutz.
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Blüte: April/Mai, Früchte: Juli/August, Wuchshöhe: 3 - 4m Nektar: keinen / Pollen: mäßig Giftiger Strauch mit zahlreichen roten Beeren. Beliebt bei Vögeln, Insekten und Säugern.
Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>	Blüte: Mai/Juni, Früchte: August/September, Wuchshöhe: 1 - 2m Nektar: keinen / Pollen: wenig, Giftpflanze mit strahlend gelben Blüten, Besonders für Bienen, Insekten und Falter
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lanata</i>	Blüte: April-Juni, Früchte: September-November, Wuchshöhe: 2 - 4m Nektar: wenig / Pollen: wenig robuster heimischer Strauch mit zahlreichen weißen Blüten vor dem Laub. Die 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 - 4m Nektar: mäßig / Pollen: wenig, sommergrüne Sträucher mit weißlichen Blüten Die Pflanze ist nicht giftig aber Früchte nicht zum Verzehr geeignet. Beliebt bei Vögeln, Insekten, Bienen und Faltern.
----------------------------	--------------------	--