

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 288,
Kennwort: "Zentrum Dutum/Dorenkamp"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

- 1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" sind nur folgende Nutzungen, Betriebe und Einrichtungen zulässig:
 - SB-/Nahversorgungsmarkt, Verbrauchermarkt ("Vollsortimenter"; kein Discounter) mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche sowie nahversorgungsrelevanter Einzelhandel; insgesamt maximal 2.000 m² Verkaufsfläche,
 - ergänzende nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe (Geschäftsflächen),
 - Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
 - Wohnungen in den Obergeschossen
 - sowie zweckgebundene Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume.
- 1.2 Im Sondergebiet sind Spiel- und Automatenhallen, Sexshops und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Diskotheken nicht zulässig.
- 1.3 Im Sondergebiet sind im Erdgeschoss nur Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
Wohnungen sowie Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO sind nur in den Obergeschossen zulässig. Im 1. Obergeschoss können untergeordnete Neben-, Abstell-, Technikräume zugelassen werden.
- 1.4 Das eingeschossige festgesetzte „Sondergebiet“ dient der Zweckbestimmung „Ein-kaufswagen-Pavillon“. Eine (Mit-)Nutzung für Straßen- bzw. Stadtteil-feste ist möglich. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die bauliche Gestaltung des Pavillons hat im Einvernehmen mit der Stadt Rheine zu erfolgen. Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes ist eine Sondernutzungserlaubnis bei der Stadt Rheine ein-zuholen.
- 1.5 Im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich (Blockinnere) des Sondergebietes ist eine 1-geschossige Bebauung zulässig.
- 1.6 Im Sondergebiet kann ausnahmsweise die Überschreitung der festgesetzten Baulinie und Baugrenze bzw. das Auskragen der Baukörper in den öffentlichen Verkehrsraum ab dem 1. Obergeschoss (Überbauung) um maximal 1,0 m zugelassen werden.
- 1.7 Innerhalb der geschlossenen Bauweise können ausnahmsweise im Erdgeschoss Durchgänge und Durchfahrten zugelassen werden.

- 1.8 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.
- 1.9 In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in dem mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereich (WA) eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

2. Begrünung / Bepflanzung

- 2.1 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten.
- 2.2 Das 1-geschossige Flachdach im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich (Blockinnere) des Sondergebietes ist - bis auf die notwendigen Erschließungswege und Dachaufbauten - nur mit dauerhaft flächendeckender, extensiver Dachbegrünung zulässig.
- 2.3 Für je 6 Stellplätze ist mind. ein heimischer Laubbaum (mind. 20 cm StU in 1 m Höhe) als gliederndes Element (ggf. im "Mittelstreifen" der Darbrookstr.) zu pflanzen. Die von Oberflächenversiegelung freizuhaltenen Baum-Pflanzflächen müssen jeweils mind. 4 qm aufweisen.

3. Schallschutz, -maßnahmen

- 3.1 Für den Straßenverkehrslärm gilt, dass die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die folgenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen sind. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße einzuhalten:
 - Schallschutzzone 1:
Die Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich IV, d.h. sie müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für Wohn- und mind. 35 dB für Büroräume aufweisen.
 - Schallschutzzone 2:
Die Nord-, Ost- und Südseiten der Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich III, d.h. sie müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 35 dB für Wohn- und mind. 30 dB für Büroräume aufweisen.
- 3.2 Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, wird aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche sind im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen (Zone 1 Südseite, Zone 2 Westseite).

- 3.3 Für den Gewerbelärm gilt, dass Anlieferungen bzw. Fahrten mit Lastkraftwagen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht zulässig sind. Dies gilt auch für die Anlieferung für den Bäcker.

Die Anlieferungszone im Norden an der Breiten Straße (s. Planzeichnung "Lkw-Anlieferung") muss eingehaust werden. Das Schalldämmmaß der Einhausung muss mind. 25 dB betragen (Dach und Wände; spaltfreie Ausführung und Anschluss an die Gebäudewände). Das Tor nach Norden kann geöffnet bleiben.

Die Fahrspuren des öffentlichen Parkplatzes in der Darbrookstraße sind zu asphaltieren.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 4.1 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:

bei 2-geschossiger Bebauung	6,50 m
bei 3-geschossiger Bebauung	9,20 m.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

- 4.2 Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen:

bei 2-geschossiger Bebauung	11,20 m
bei 3-geschossiger Bebauung	13,85 m.

Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentl. Verkehrsfläche, ggf. Gehweg; in Ausnahmefällen die natürliche Geländeoberfläche. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

- 4.3 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für techn. erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, techn. Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.4 Bei Staffelgeschossen kann an zwei Gebäudeseiten auf einer Länge von max. 1/3 der Gebäudeseite auf einen Rücksprung gegenüber dem darunter liegenden Geschoss verzichtet werden.
- 4.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. Vom Ortgang sollten diese einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

III. Hinweise

5. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig.
Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
6. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen.
Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung.
7. Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen allerdings nicht zu entnehmen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, dass bezüglich der Bauvorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig im Planungsstadium des konkreten Projektes eine Anzeige zur individuellen Einzelprüfung erfolgt.
Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst.
8. Direkt angrenzend liegt die Verdachtsfläche "Textilreinigung Loose, Breite Straße 41", die mit der ISAL-Nr.: 2137101067 im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt registriert ist. Bei künftigen Erdarbeiten im direkten Umfeld des Altstandortes, beispielsweise durch das Verlegen und Sanieren von Kabeln oder Leitungen oder bei Abbruchmaßnahmen, sind vorab orientierende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen durchzuführen. Art und Umfang der geforderten Untersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
9. Der Bebauungsplan wurde auf einer graf. Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der FB Planen und Bauen, PG Vermessung.