

# Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 228 „Stadtpark“ für den Änderungsbereich der 2. Änderung

## I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO

### 1. Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf für eine kombinierte Freibad- und Hallenbadnutzung (Kombibad) mit den dazugehörigen Anlagen.

### 2. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz, Freibad

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ für die Nutzungen Liegewiese und begrünte Bereiche sowie für in die Grünfläche integrierte bauliche Anlagen der Freibadnutzung (insb. Außenbecken, Rutschen sowie Sportgeräte und -anlagen). Weitere, untergeordnete bauliche Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Kombibadnutzung stehen, können im Bedarfsfall ergänzend zugelassen werden.

### 3. Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sportheim, Jugendherberge und Turnhalle“

Sondergebiet für die Zweckbestimmung „Sportheim, Jugendherberge und Turnhalle“ mit den dazugehörigen Anlagen und Nebenanlagen.

### 4. Flächen für Stellplätze

Innerhalb des Änderungsbereichs sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder auf den zur Kfz-Stellplatznutzung besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Ergänzend sind innerhalb des besonders als Kfz-Stellplatzfläche ausgewiesenen Bereiches bis zu zehn Wohnmobilstellplätze zulässig.

### 5. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung für den Änderungsbereich festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Gehölz bzw. ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art zu pflanzen. Baumersatz hat mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu erfolgen.

## II. Hinweise

### DENKMALSCHUTZ

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Bodeneingriffen Verdachtsmomente aufkommen oder Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Bodenfunde und deren Lage im Gelände dürfen nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

### KAMPFMITTEL

Ein von der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“, Zweigstelle Hagen festgestellter Bombardierungsbereich ist vorab von Bodeneingriffen zu sondieren.

Grundsätzlich gilt:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**

Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Gebäudeeingänge oder -öffnungen 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 m<sup>2</sup> ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Die Überflutungsvorsorge obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

### **BAUMSCHUTZ**

Neben den in der Planzeichnung aus städtebaulichen Gründen festgesetzten schützenswerten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (s. auch Textliche Festsetzung Nr. 5) sind die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Rheine zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine geschützt sind, oder Maßnahmen vorgesehen sind, mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könnten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine, bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen.

### **ARTENSCHUTZ**

Mit dem Abräumen der Gehölze und dem Abriss der Bestandsgebäude ist vor Beginn der Brut- und Jungvogelzeit zu beginnen (also vor Anfang März) bzw. sind solche Arbeiten in den Zeitraum nach der Brut- und Jungvogelzeit (1. September bis 28./29. Februar) zu legen. Die zukünftige Nutzung der vorhandenen Baumhöhlen durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden, auch wenn bei den Untersuchungen keine Befunde vorlagen. Daher sind Baumhöhlen vor der Fällung von einem Fachkundigen nochmals zu untersuchen und bei Befund Artenschutzverbotstatbestände zu vermeiden.

### **EINSICHTNAHME**

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.

### **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.