

Textfestsetzungen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316

Kennwort: "Parkstraße – Ferdinandstraße"

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

In dem als Urbanes Gebiet MU festgesetzten Bereich sind ausschließlich die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden kein Bestandteil des Bebauungsplans sein (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.2.1 In dem als Urbanes Gebiet MU festgesetzten Baugebiet sind die festgesetzten Flach- oder Pultdächer mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt im vorgenannten Bereich für alle Gebäude einschließlich Garagen/Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Die Mindeststärke der Dachbegrünungs-Substratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für die Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Weitergehende Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. 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). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
- 1.2.2 In dem als Urbanes Gebiet MU festgesetzten Baugebiet ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 6 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 1.2.3 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen – mit Ausnahme von Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen – vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

2 Hinweise

2.1 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) nicht ausgeschlossen und ggf. 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 anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2.2 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich gemäß Bezirksregierung - Luftbilddauswertung in einem Bereich, für den ein Kampfmittelverdacht aufgrund von z.T. starken Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg besteht.

Für die betroffenen Plangebietsflächen ist im Vorfeld einer Entwicklung der Flächen Kontakt mit der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde aufzunehmen. Zu bebauende Flächen sind auf Kampfmittel zu sondieren. Im Bereich starker Bombardierung müssen zudem Vorbohrungen durch den KBD-WL erfolgen.

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

2.3 Artenschutz

Unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG zu erwarten:

CEF-Maßnahme:

- Gemäß dem Leitfaden zur „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV 2013) sind als Ausgleich des Verlustes von Zwergfledermausquartieren Fledermauskästen als Ersatzquartiere, mindestens im Verhältnis 1:5, im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Dies bedeutet, dass je wegfallendes Zwergfledermausquartier 5 Ersatzquartiere zu schaffen sind.

Die genaue Anzahl der benötigten Fledermauskästen ist durch einen Fachgutachter zu benennen. Die Auswahl geeigneter Standorte sowie die Art und die Aufhängung der Kästen sind mit dem Fachgutachter abzustimmen. Die Maßnahme muss vor dem Eingriff in die Lebensstätte umgesetzt und somit vor dem Abriss der Gebäude funktionsstüchtig sein.

Fledermaus-Flachkästen sind alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu ersetzen.

Die CEF-Maßnahme ist gemäß Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Steinfurt durch Übersendung des Formulars „Naturschutzmaßnahme“ nachzuweisen (www.kreis-steinfurt.de/naturschutz, „Artenschutz“).

Vermeidungsmaßnahmen:

- Gehölzbeseitigung/Baumfällung nur außerhalb der Brutzeit (nur zwischen Oktober und Ende Februar): Die Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von Brutvogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen wird dadurch vermieden, dass die Entfernung von Gehölzbewuchs sowie Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Ende Februar erfolge.

Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss/Dokumentation: Die Gebäude innerhalb des Plangebiets weisen ein hohes Quartierpotenzial an Fledermäusen auf. Da

auch eine Winterquartiersnutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch durch einen Fledermauskundler zu überprüfen.

Die Ökologische Baubegleitung ist im Vorfeld bereits bei der Planung der Abrissarbeiten einzubeziehen. Dies betrifft insbesondere die Zeitplanung, sodass kritische Aktivitätsphasen wie Wochenstuben- oder Winterschlafzeiten im Vorfeld bereits ausgeschlossen werden können. Der günstigste Zeitpunkt für einen Gebäudeabriss ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenstubenzeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind in andere Quartiere auszuweichen.

Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ergänzende Empfehlungen durch die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Steinfurt:

Die nachfolgenden Maßnahmen sind artenschutzrechtlich nicht erforderlich und stellen eine über die rechtlich erforderlichen Maßnahmen hinausgehende ökologische Empfehlung für mögliche weitere (freiwillige) Maßnahmen dar:

- Bereitstellung weiterer künstlicher Fledermausquartiere (z. B. in Form von Einbausteinen) an den Neubauten
- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung:
 - Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel: Natriumdampflampen und LED-Leuchten; Farbton z.B. warmweiß, gelblich, orange, Amber; Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin)
 - möglichst sparsame Beleuchtung, Erhalt von Dunkelräumen (möglichst niedrige Aufstellung der Lampen; geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt)
 - Reduzierung der Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß

2.4 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.

2.5 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.

3 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Rheine, 10.12.2020

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung