

Textliche Festsetzungen

1. Arten der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für die Nutzungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

(a) schulzweckbezogen:

- Schulgebäude
- Schulergänzende und sonstige Nutzungen, die der Bildung oder dem Unterhalt dienen
- Anlagen für die Hausmeisternutzung sowie eine Hausmeisterwohnung
- Spiel-, Pausen- und Sporteinrichtungen im Freigelände
- Mittagsbetreuung, Mensa
- Schulbezogene Verwaltungsgebäude
- Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Cafeteria / Schulcafe

(b) sportzweckbezogen:

- Sporthalle und Schwimmhalle
- Spiel-, Pausen- und Sporteinrichtungen im Freigelände
- Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vereinsbetriebenes Sporthallencafé beschränkt auf einen vereinsbezogenen gemeinnützigen Betrieb im Tageszeitraum (8:00 – spätestens 22.00 Uhr) (z.B. während Trainings- oder Wettkampfbetriebes).

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

Die Gebäudehöhen (Obere Bezugspunkte) dürfen die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit Bezug zur definierten unteren Bezugshöhe 39,0 m üNNH nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann lediglich ausnahmsweise für eine Solarenergienutzung und für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) zugelassen werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Unterrichtsräumen in Schulen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße (erf. R' w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Unterrichtsräume in Schulen und Ähnlichem	erf. R' w,ges = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R' w,ges = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Unterrichtsräume in Schulen und Ähnlichem	erf. R' w,ges = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R' w,ges = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

Unterrichtsräume in Schulen und Ähnlichem	erf. $R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2", Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

$$K_{AL} = 10 \cdot \lg \left(\frac{S_s}{0,8 \cdot S_G} \right)$$

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

4. Dachbegrünungspflicht bei Flachdächern und flach geneigten Dächern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer ($<20^\circ$) von Gebäuden und 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 eines Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungsverpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

5. Vorgaben für die nicht überbaubaren Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. nötige Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Terrassen und Müllstandplätze) überbauten Flächen des Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung ist nach Fertigstellung der Gebäude und Neben-/Außenanlagen strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Die so angelegte strukturreiche Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten; Ausfälle bei den Bepflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode adäquat nachzupflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Folgende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung zu beachten:

6.1 Abriss- und Baufeldfreimachungsregelungen:

Mit Bezug zu § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG und in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zum Schutz von wild lebenden Tieren Baufeldfreimachungen und jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei einem Abriss vorhandener Gebäude ist grundsätzlich unmittelbar vor der Maßnahme zu prüfen und zu dokumentieren, ob Fledermäuse betroffen sein könnten (Begehung des Gebäudeteils oder des Gebäudes sowie Dokumentation durch einen Experten). Die Dokumentation der Gebäude- bzw. Baumkontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden. Für die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit ist der Abriss bzw. die Fällung erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig. Der Zeitpunkt für den Abriss ist möglichst im Oktober zu

wählen, also noch vor dem Zeitraum, in dem die Tiere im Winterquartier vollkommen immobil sind. Der Abriss hat für alle Gebäudeteile, die nach erfolgter Prüfung ein Winter-Quartierspotenzial enthalten, vorsichtig unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Feststellung eines Quartierpotenzials im Rahmen der fachgutachterlichen Gebäude- und Gehölzkontrolle, vor dem Eingriff fachgerecht und rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich durch CEF-Maßnahmen zu erfolgen hat.

6.2 Minderung der Lichtbeeinträchtigungen („Lichtverschmutzung“):

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten, dürfen die benachbart liegenden potenziellen Quartiers-Gehölzbestände nicht direkt angestrahlt werden. Grundsätzlich ist eine Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendige Maß geboten. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin zulässig.

6.3 Vorbeugende Höhlenkontrollen:

Bei der Entfernung von Bäumen oder starken Ästen sind diese im unbelaubten Zustand durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Höhlen, Spalten, Rissen etc. zu überprüfen. Die Dokumentation der Gebäude- bzw. Baumkontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden. Ein Eingriff ist erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig. Falls bei der Untersuchung potentielle wiederkehrend genutzte Lebensstätten festgestellt werden, so sind diese bis zur nächsten Brutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse (01.03.) fachgerecht und rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszugleichen (Empfehlungen hierzu s. Artenschutzgutachten Büro ARU Mai 2022).

6.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den Bestimmungen Nr. 6.1 - 6.3 können im Einzelfall nur nach erfolgter Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde gewährt werden, z.B. nach Ausschluss von Verbotstatbeständen zu den §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG, i.d.R. durch fachlich anerkannten Gutachter.

Hinweise

Altablagerungs- und Baugrundbegutachtung

Der Stadt Rheine liegen für das Plangebiet Bodenuntersuchungsergebnisse des Gutachterbüros Wessling GmbH, Altenberge vor (Baugrund- und abfalltechnische Untersuchungen v. 29.12.2021 sowie Altlastenuntersuchung v. 28.07.2022). Im Bereich der überplanten Flächen sind Teilbereiche als besonders zu behandelnde Altablagerungen einzustufen. Der gemäß der Untersuchungen für eine Entwicklung von besonderen Anforderungen betroffene Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für diesen Bereich ist bei Vorhaben und Eingriffen in den Boden stets die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen. Auch sind die Auffüllungen/ Ablagerungen bei der Entwässerung zu beachten. Das Gutachten wird den Planungsunterlagen beigelegt und ist bei weitergehenden Planungen und Vorhaben zu beachten. Es kann bei Interesse im Produktbereich Planen und Bauen – Stadtplanung eingesehen werden.

Bahnbelange

Benachbart zum Geltungsbereich sind die Bahnanlagen bei Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der zum Geltungsbereich benachbarten Bahnbetriebsanlagen ist stets zu gewährleisten. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und erforderlichenfalls durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu den benachbarten Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer aus dem Geltungsbereich dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Anträge auf Baugenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Absicherung von den genannten und ggf. weiteren Bahnbelangen der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen:

→ Kontakt: Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region West
Kundenteam Eigentums-, Bestandsmanagement und Grundsteuer
Erna-Scheffler-Str. 5
51103 Köln

Baumschutz

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine (A 67-02) in der zum Zeitpunkt des geplanten Eingriffs gültigen Fassung sind zu beachten. Vor einer Baumentfernung von durch die Satzung geschützten Bäumen oder bei geplanten möglicherweise beeinträchtigenden sonstigen Eingriffen in den geschützten Baumbestand (z. B. relevanter Beschnitt / Entastung, Eingriffe in den Wurzelraum) ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen (Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz). Nicht zu beanspruchende Baum-/ Gehölzbestände im oder angrenzend an das Plangebiet sind ausreichend durch Baustellenzäune, o.ä. Maßnahmen, die fachgerecht den Wurzelschutz gewährleisten, zu schützen.

Boden- und Bodendenkmalschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- 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.
- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden.
- Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Kampfmittel

Eine Luftbilddauswertung für den Geltungsbereich wurde durchgeführt und liegt der örtlichen Ordnungsbehörde vor. Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind zu beachten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Bereiche mit Bombardierung festgestellt. Die in diesen Bereichen gelegenen, zu bebauenden Flächen und Baugruben sind unter Anwendung der Anlage 1 TVV vorab zu sondieren. Hierzu ist von der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde ein Antrag auf Absuche zu stellen. Da ein Kampfmittelvorkommen auch in bereits voruntersuchten Bereichen nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, gilt allgemein: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Leitungen

Im Rahmen der Versorgerbeteiligung wurde von Versorgern auf das Vorhandensein von Leitungen im Plangebiet hingewiesen. Bei Eingriffen in den Boden sind mögliche Leitungsverläufe und Anforderungen daraus rechtzeitig abzuklären.

Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. 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 u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße (Fahrbahndecke) zu legen.

Möglichkeit der 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. Zu nennen sind insbesondere folgende Begutachtungen:

- **Artenschutzprüfung (Stufe I) v. 24. Mai 2022**
Gutachterbüro: Arbeitsgruppe Raum und Umwelt (ARU), Münster
- **Baugrund-und abfalltechnische Untersuchungen, Gutachten vom 29.12.2021**

Gutachterbüro: Wessling GmbH, Altenberge

- **Altlastenuntersuchung, Gutachten vom 28.07.2022**

Gutachterbüro: Wessling GmbH, Altenberge

- **Schalltechnische Untersuchung v. 30.05.2022**

Gutachterbüro: Wenker und Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau

- **Umweltbericht v. 12. August 2022**

Gutachterbüro: Arbeitsgruppe Raum und Umwelt (ARU), Münster

- **Verkehrsuntersuchung**

Gutachterbüro: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, Wallenhorst vom 23.05.2022

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.