

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VBP 9, KENNWORT „STADTHOTEL“

1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 6 BauNVO

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführte, im Kerngebiet zulässige Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2, Nummer 5 fallen sowie Wohnungen, die nicht unter Absatz 2, Nummer 6 und 7 fallen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.4 Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.5 Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur in den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Bereichen für Wohnnutzung zulässig.

2 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO

- 2.1 Im MK ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt.

3 Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 BauNVO

- 3.1 Die maximal zulässige Baukörperhöhe wird mit einer maximalen Gebäudehöhe GH_{\max} von 58,36 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe GH_{\max} von ca. 18,90 m.
- 3.2 Oberer Bezugspunkt (Firsthöhe FH bzw. Gebäudehöhe GH_{\max}) ist der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika bei Flachdächern / Oberkante First bei Sattel-, Walm- oder Zeltdächern). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.

4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlage

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

- 4.1 Die Errichtung der Tiefgarage ist gemäß § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

1 Dachneigung / Dachform

- 1.1 Im Kerngebiet MK sind nur Flachdächer zulässig.

2 Dachbegrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 2.1 Die im MK festgesetzten Flachdächer sind auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

III HINWEISE

1 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, für den ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann („Bombenverdachtsfläche“). Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt 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.

2 Immissionen

Evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz können gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 481 bzw. der L 501 nicht geltend gemacht werden.

3 Artenschutz

3.1 Ökologische Baubegleitung „Gebäudeabriss“

Zur Vermeidung der Tötung von übertagenden oder winterschlafenden Fledermäusen sind die konstruktiven Rückbauarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Da die ökologische Baubegleitung in den Wintermonaten im vorliegenden Fall erheblich umfangreicher und vermutlich auch konfliktreicher ist, wird eine Entwertung der potenziell nutzbaren Strukturen (Fensterbänke und Attikaverblendung) innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (15. März bis 31. Oktober) empfohlen.

Innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen ist das Gebäude in der Nacht / am Morgen vor dem Abrissbeginn von mindestens drei fachkundigen Personen auf ein-/ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Ausschluss von Ein-/Ausflügen kann die Entwertung der relevanten Strukturen bzw. die konstruktiven Abrissarbeiten unverzüglich und ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten relevante Quartiere nicht unmittelbar entwertet werden können (z.B. bei einem abschnittswisen Abriss über mehrere Wochen), ist die abendliche Ausflugs-/morgendliche Einflugkontrolle dementsprechend vor den weiteren Arbeiten zu wiederholen.

Kann ein Ein-/Ausflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder wurden ein-/ausfliegende Tiere beobachtet, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Es ist sicherzustellen, dass die Abrissarbeiten solange ausgesetzt werden, bis eine Versorgung / Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat. Weitere Maßnahmen können dann z.B. die manuelle Abnahme der Fensterbänke und Attikaverblendungen sein. Aufgefundene Tiere können so bei Notwendigkeit gesichert werden. Bei größerem Vorkommen müssen die Arbeiten verschoben werden.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist das Gebäude auch auf Vorkommen von Gebäudebrütern zu untersuchen.

3.2 Fassadengestaltung mit Vogelkollisionsschutz

Zur Vermeidung der Tötung von besonders geschützten wie auch streng geschützten Vogelarten ist auf großflächige Glasfassaden nach Möglichkeit zu verzichten. Ist der Einsatz von großflächigen Glasfassaden dennoch vorgesehen, ist für die Glasflächen Vogelschutzglas der Kategorie A gemäß der Richtlinie der Schweizer Vogelschutzwerke zu verwenden.

4 Boden- und Bodendenkmalschutz

Sämtliche in Verbindung mit der Umsetzung der Planungen verbundenen Bodeneingriffe und Abbrüche im Zuge der Maßnahme erfordern eine durchgängige archäologische Begleitung. Zu Detailabsprachen hinsichtlich der Vorgehensweise ist vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten ein Ortstermin auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit daraus eindeutig hervorgehenden vorgesehenen Bodeneingriffstiefen erforderlich.“

5 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.

6 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.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des überbaubaren Bereiches verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal der Technischen Betriebe Rheine. Diese Trasse wird durch ein 8 m breites Leitungsrecht gesichert. Jede geplante Bautätigkeit innerhalb dieser Trasse ist mit Vorfeld mit den Technischen Betrieben abzustimmen.
2. Der Kanal ist während der Baumaßnahme und nach Fertigstellung baulich zu sichern. Entsprechende Gutachten (z. B. Statischer Nachweis für die Überbauung der Kanaltrasse), Planunterlagen, etc. sind im Vorfeld vorzulegen; die fachgerechte Ausführung ist baubegleitend durch Gutachter zu überwachen.

V RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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 Satzungsbeschlusses 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.