

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VBP 12, KENNWORT „BÜLTSTIEGE 15“,

1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen.

Wohnungen sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nur in den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Bereichen für Wohnnutzung zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

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

Im MU1 ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal vier Vollgeschosse festgesetzt.

Im MU2 ist Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 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

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Die maximal zulässige Baukörperhöhe wird im MU1 mit einer maximalen Gebäudehöhe GH_{max} von 52,3 m ü. NHN festgesetzt.

Die maximal zulässige Baukörperhöhe wird im MU2 mit einer maximalen Gebäudehöhe GH_{max} von 49,2 m ü. NHN festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Firsthöhe bzw. maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) darf durch technische Anlagen (z.B. Treppenaufbauten, Nutzung solarer Strahlungsenergie) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Energieerzeugungs- und Verteilanlagen (z. B. Wärmepumpen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weiterhin sind Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,60 m zur Seite der öffentlichen Verkehrsfläche (Bültstiege) durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Balkone oder Loggien zulässig.

2.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlage

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

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

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Carports nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Außerhalb der festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrt ist eine Grundstückserschließung unzulässig.

3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

3.1 Erhaltungsgebot

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die mit Erhaltungsgebot belegten Flächen kennzeichnen die zum Schutz des hier vorhandenen Baumbestandes vor baumbeeinträchtigenden Eingriffen zu bewahrenden Bereiche. Die den Erhaltungsfestsetzungen und/oder der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Hierzu sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu beachten. Als weitere Fachnorm ist auch die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) zu beachten. Diese Fachnorm enthält erläuternde Abbildungen der wesentlichen Schutzmaßnahmen.

Bei Abgang sind die Bäume jeweils in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen.

Im Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

3.2 Dachbegrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Die im MU festgesetzten Flachdächer (max. 5°) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfens-

ter genutzt werden. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zzgl. Drainageschicht betragen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig. Die Begrünung der Dächer ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1 Dachneigung / Dachform

Im Urbanen Gebiet MU sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig.

2 (Vor-)Gartengestaltung

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. nötige Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Terrassen und Müllstandplätze) überbauten Flächen sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 0,5 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nicht zulässig.

3 Einhausung von Mülltonnen

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in das Gebäude zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

III KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 Geländehöhen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 ist grundsätzlich die vorhandene natürliche Geländeoberfläche für die Beurteilung der Höhenlage baulicher Anlagen maßgeblich. Da jedoch im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eine verbindliche Höhenlage (Bezugsniveau) festgesetzt ist (in grün hervorgehoben), ist diese bei der Ermittlung der Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW sowie bei der Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 BauO NRW zugrunde zu legen.

2 Artenschutz

1. Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten (im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus) und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Insbesondere kann es sich um Fledermäuse und Vögel sowie deren Sommer- oder Winterquartiere, Wochenstuben, Brutplätze oder Ruhestätten

handeln. Im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe>) sind die planungsrelevanten Arten erfasst.

2. Die genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch die untere Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn durch eine Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nicht vorhanden sind. Das Ergebnis der Begehung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
3. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm von Fällarbeiten betroffen sind diese auch vom 01. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2021) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.
4. Das Bestandsgebäude ist zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG maximal 10 Tage vor Bauausführungsbeginn durch eine Fachbegutachtung auf das Vorhandensein von geschützter Tierarten zu überprüfen. Als konfliktarmer Zeitraum werden die Monate September und Oktober empfohlen. Das Ergebnis der Begehung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Hinweise für die Durchführung der o. g. Gebäudekontrolle:

Das Formblatt Artenschutz-Gebäudekontrolle Protokoll Fachgutachter (unter Artenschutz auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz) ist nach der Kontrolle unmittelbar dem Kreis Steinfurt (Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität, untere Naturschutzbehörde) per E-Mail zu übersenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse dieser Gebäudekontrolle zur Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Abriss führen können. Zudem können auch eine Ökologische Baubegleitung oder weitere faunistische Untersuchungen durch eine Fachbegutachtung erforderlich werden.

3 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, für den ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann („Bombenverdachtsfläche“). Vor Baubeginn ist eine systematische Absuche der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Ferner ist im Bereich von Bombardierungen die Anlage 1 TVV anzuwenden. Ist bei der Durchführung von 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.

4 Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle

Münster unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5 Entwässerung

Anfallendes Schmutz- und Regenwasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Der vorhandene Grundstücksanschluss ist zu nutzen. Beim Abbruch des Altgebäudes ist diese Anschlussleitung für die Übergangszeit bis zum Neuanschluss auf dem Grundstück fachgerecht zu verschließen.

6 Überflutungsschutz

Es ist sicherzustellen, dass bei Starkregen angrenzende Grundstücke - insbesondere das Richtung Ems tiefer liegende Grundstück - nicht überflutet werden.

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis der Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen.

Empfehlung: Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss sollte mindestens 0,5 m über dem Straßenniveau auf den Grundstücken entlang der Bundesstraße liegen. Gebäudeöffnungen sollten mindestens 0,3 m bzw. 0,5 m bei den Grundstücken an der Bundesstraße über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

7 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder die Stadt Rheine, Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung zu informieren.

8 Archäologie

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§

26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

9 Begrünungsmaßnahmen

Begrünung von Dächern und Anpflanzungen von Bäumen sind gemäß der „FLL- Dachbegrünungsrichtlinie, Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ bzw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2“ in der zum Zeitpunkt der Arbeiten jeweils gültigen Fassung auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

10 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 nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

11 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.

12 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Rheine und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB).

IV 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 1. Januar 2024, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.