

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 345

Kennwort: "Schoppenkamp"

- Entwurf -

Fachbereich  
Produktgruppe

Planen und Bauen  
Stadtplanung

Stand 22.08.2025

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) ..</b>	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
2.2	Gebäudehöhen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Bauweise .....	5
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	5
<b>4</b>	<b>Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....</b>	<b>5</b>
4.1	Garagen, Carports und Stellplätze .....	5
4.2	Nebenanlagen .....	5
4.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	6
<b>5</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....</b>	<b>6</b>
5.1	Geh- und Fahrechte.....	6
<b>6</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) .....</b>	<b>6</b>
6.1	Ersatzgewässer.....	6
<b>7</b>	<b>Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....</b>	<b>6</b>
7.1	Schallschutzwand .....	6
7.2	Schallschutz von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1/ Erforderliche Bau-Schalldämm-Maße der Fassadenbauteile: .....	6
7.3	Schallschutz für Schlafräume .....	7
7.4	Schallschutz für Außenwohnbereiche.....	7
<b>8</b>	<b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen .....</b>	<b>7</b>
8.1	Begrünung der unbefestigten Freiflächen in WA-Gebieten:.....	7
8.2	Begrünung von Stellplatzanlagen: .....	8
8.3	Extensive Begrünung von Flachdächern .....	8
8.4	Erhaltung von Bäumen.....	9
8.5	Garten- und Grünflächen .....	9
<b>II</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Dächer.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Fasadengestaltung:.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Vorgärten .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Ordnungswidrigkeit.....</b>	<b>10</b>

<b>III Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme &amp; Hinweise .....</b>	<b>10</b>
<b>1 Überflutungsschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>2 Boden- und Bodendenkmalschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>3 Kampfmittelvorsorge .....</b>	<b>11</b>
<b>4 Baumschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>5 Dachbegrünung und Photovoltaik.....</b>	<b>11</b>
<b>6 Externe Kompensation.....</b>	<b>11</b>
<b>7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....</b>	<b>12</b>
<b>8 Pflanzenartenlisten .....</b>	<b>13</b>
<b>9 Gutachten, Vorschriften und Normen .....</b>	<b>14</b>
<b>10 Datenmaterial .....</b>	<b>15</b>
<b>11 Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten.....</b>	<b>15</b>

## I FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB BZW. NACH BAUNVO

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, erster Abschnitt)

#### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 i.V.m. § 1 Abs 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche wird für das Allgemeine Wohngebiet auf das Maß GRZ = 0,4 festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu maximal 50 % überschritten werden.

#### 2.2 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Baugebieten festgesetzt.

Traufhöhe (TH): WA 1 max. 4,50 m  
WA 2 max. 6,50 m

Firsthöhe (FH): WA 1 max. 9,60 m  
WA 2 max. 9,75 m

Gebäudehöhe (GH): WA 2 max. 10,00 m  
WA 3 max. 11,20 m

#### Flachdächer und Flachgeneigtedächer:

Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (OK max.) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit flachgeneigten Dächern bis maximal 10°

Dachneigung ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (OK max.) die Oberkante des Firstes maßgebend.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen etc.) und für die intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht >20 cm) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

#### Satteldächer:

Bei baulichen Anlagen mit Satteldächern ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (OK max.) die Oberkante des Firstes maßgebend.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe kann ausnahmsweise für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen oder Solarenergienutzung) zugelassen werden.

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss/Attika).

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die Straßenausbauhöhen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Verkehrsplanung (Stadt Rheine) oder Straßenbau (TBR) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist. Die Höhe der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW ist die lineare Verbindung zwischen den Höhen der Oberkanten der umgebenden Erschließungsstraßen.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

#### **3.1 Bauweise**

##### Offene Bauweise:

In den mit „o“ (offene Bauweise) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten WA-1 - WA-3 sind die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen hinaus ist - unbeschadet bauordnungsrechtlicher Vorschriften - zulässig, wenn die Überschreitung < 0,50 m ist und sich auf max. 25 % der Gebäudefrontlinie beschränkt.

##### Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen:

Die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen dürfen zur Errichtung von Terrassen und Überdachungen um bis zu 2,00 m überschritten werden.

##### Aufstellung von Energieerzeugungs- und Verteileranlagen:

Energieerzeugungs- und Verteileranlagen (z. B. Wärmepumpenanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

#### **4.1 Garagen, Carports und Stellplätze**

Im Baugebiet sind Garagen/Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports müssen dabei an der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Soweit Seitenwände von Garagen und Carports an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Die Fläche zwischen Seitenwand und Verkehrsfläche ist zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### **4.2 Nebenanlagen**

Im Baugebiet ist auf Baugrundstücken für Einzel-, Doppelhäusern je Wohngrundstück nur eine Nebenanlage (als Garten- oder Gerätehaus) mit maximal 30 cbm zulässig. Die Nebenanlage ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht im Vorgarten zulässig.

In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen (einschließlich Fahrradboxen mit einer max. Größe von 3,5 m<sup>3</sup>) und Abfallbehältern ausgeschlossen.

#### **4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 ist je Wohngebäude (Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte) max. 1 Wohneinheit zulässig.

Im WA 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Im WA 3 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) min. 4 bis max. 8 Wohneinheiten zulässig.

#### **5 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

##### **5.1 Geh- und Fahrrechte**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

#### **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

##### **6.1 Ersatzgewässer**

(§ 30 BNatSchG geschützter Biotop)

Im Südosten des Plangebiets wurde ein Gewässerbiotop entwickelt, das gleichzeitig Aufgaben der Oberflächenwasserversickerung bzw. der Regenrückhaltung übernimmt.

Das Ersatzgewässer wird in seiner Doppelfunktion zum einen als Fläche für die Regulierung des Wasserabflusses und zum anderen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

#### **7 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### **7.1 Schallschutzwand**

Zum Schutz schädlicher Lärmeinwirkungen ist entlang der Bahnlinie und der Ringstraße ist eine Lärmschutzwand (Höhe 4,5 m) zu errichten.

##### **7.2 Schallschutz von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1/ Erforderliche Bau-Schalldämm-Maße der Fassadenbauteile:**

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches  $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Büroräume und Ähnliches  $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches  $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$

Büroräume und Ähnliches  $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	R'w,ges = 42 dB
Büroräume und Ähnliches	R'w,ges = 37 dB
Lärmpegelbereich VI:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	R'w,ges = 48 dB
Büroräume und Ähnliches	R'w,ges = 43 dB

### 7.3 Schallschutz für Schlafräume

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

### 7.4 Schallschutz für Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) sind nur in Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von tags  $\leq$  65 dB(A) zulässig.

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

## 8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

### 8.1 Begrünung der unbefestigten Freiflächen in WA-Gebieten:

Die nicht überbauten oder durch Stellplätze mit ihren Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 (1) Nr. 2 BauO NRW gärtnerisch als Wiesen- Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen usw. sind unzulässig. Zulässig sind lediglich Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,5 m Breite.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein klimaangepasster und hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung, Stammumfang 18–20 cm (bei Obstgehölzen Stammumfang 16-18 cm), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind auf den Grundstücken frei wählbar.

Pflanzenauswahl aus:

- - Pflanzliste B: Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume bis 20 m Wuchshöhe (siehe III. Hinweise/ 8. Pflanzenartenlisten)

Pflanzqualität: **Bäume 2. Ordnung**, Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe - mit durchgehendem Leittrieb.

Die Pflanzqualität der Hochstämme hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (BDB) zu entsprechen.

## 8.2 Begrünung von Stellplatzanlagen:

Für private (Gemeinschafts-)Stellplatzanlagen wird festgesetzt, dass jeweils bei 4 Stellplätzen ein standortgerechter, klimaangepasster und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist und die Baumpflanzungen dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Die offenen mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind möglichst gleichmäßig über die Stellplatzflächen zu verteilen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m<sup>3</sup> und einer Koffertiefe von mindestens 1,5 m mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen. Zusätzlich ist zum Schutz von Stamm und Baumscheibe im Bereich der Fahrgassen ein Anfahrschutz (z.B. Hochbord, Metallbügel) vorzusehen.

Pflanzenauswahl aus:

- Pflanzliste A: Großbäume – Wuchshöhe über 20 m
- Pflanzliste B: Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume bis 20 m Wuchshöhe (siehe III. Hinweise/ 8. Pflanzenartenlisten)

Pflanzqualität:

Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe - mit durchgehendem Leittrieb.

## 8.3 Extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung aller Gebäude und baulichen Anlagen sind flächendeckend (zu 80 %) extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrates oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 7° sind flächendeckend extensiv unter Einbringung einer Substratschicht von mindestens 6 cm zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Gauben und technische Aufbauten. Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

Bei zurückversetzten Geschossen ist eine Begrünung des obersten Daches ausreichend.

Die Begrünung hat mit einer artenreichen Gras-Kräutermischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu erfolgen (z.B. RSM Regio2: UG 02 o.ä.).

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](http://www.fll.de)). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **8.4 Erhaltung von Bäumen**

Der entlang der Ringstraße vorhandene Baumbestand soll erhalten werden und wird daher durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine ist zu beachten.

#### **8.5 Garten- und Grünflächen**

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sowie die Gemeinschaftsanlagen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 (1) Nr. 2 BauO NRW gärtnerisch als Wiesen- Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen usw. sind unzulässig. Zulässig sind lediglich Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,5 m Breite.

## **II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m § 89 BauO NRW

### **1 Geltungsbereich**

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 345, Kennwort: „Schoppenkamp“ der Stadt Rheine.

### **2 Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden**

In allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Sockelausbildung, gleicher Dachform und gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen auszuführen. Die gilt auch für reihenhausartige Mehrfamilienhäuser, wie sogenannte Miet-Reihenhäuser ohne Grundstücksteilungen.

### **3 Dächer**

#### Allgemeines Wohngebiete WA-3:

In den festgesetzten Baugebiet WA-3 sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.

#### Allgemeines Wohngebiete WA-2:

- a) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist eine Dachneigung bis max 45° festgesetzt.
- b) Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern (SD) zulässig, sofern die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreitet. Die Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass zu den jeweiligen Giebelseiten ein Abstand von mindestens 0,5 m verbleibt. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift und ist allgemein zulässig.

#### Allgemeines Wohngebiete WA-1:

- a) In dem allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird eine Dachneigung von 25 - 45 Grad festgesetzt.
- b) Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bei Sat-

teldächern (SD) zulässig, sofern die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreitet. Die Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass zu den jeweiligen Giebelseiten ein Abstand von mindestens 0,5 m verbleibt. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift und ist allgemein zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-3:

Zur Verhinderung eines möglichen Eintrags von Schwermetallen in das Grundwasser/Gewässer wird die Verwendung von Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall nicht zugelassen.

**4 Fassadengestaltung:**

Technische Anlagen

Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen oder Klimaanlage sind an den Fassaden unzulässig. Empfangsgeräte dürfen nur an den von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandten Gebäudeseiten sowie nicht zu Vorgärten angebracht werden.

**5 Vorgärten**

Begriffsbestimmung Vorgarten:

Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzte Baugrenze bzw. der Gebäudefront sowie ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollflächig mit Gräsern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Verwendung von Geotextilien und Pflanzplanen unterhalb von Beeten ist unzulässig. Bis auf den Anteil der Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen und Carports sowie Zuwegungen zum Eingang (Zuwegungen: max. 2 m Breite) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

Die Anlage von Schottergärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) ist unzulässig.

**6 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

**III KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME & HINWEISE**

**1 Überflutungsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

**2 Boden- und Bodendenkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) 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 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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **3 Kampfmittelvorsorge**

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt.

Die Durchführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Dies gilt insbesondere bei ggf. erforderlichen Ramm-/ Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist die Arbeit sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Rheine oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu verständigen.

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.

### **4 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. Beschnitt / Entastung, Eingriffe in den Wurzelraum) ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen (Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz).

### **5 Dachbegrünung und Photovoltaik**

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und die Dachfläche unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

### **6 Externe Kompensation**

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 96.120 Wertpunkten werden durch die Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt im Rahmen folgender ÖkokontoMaßnahmen umgesetzt:

- Gemarkung Elte, Flur 8, teilweise Flurstück 13 - Umwandlung in Grünland mit extensiver Bewirtschaftung. Artenreiches mesophiles Grünland bis Magergrünland
- Gemarkung Mesum, Flur 1, teilweise Flurstück 45. Umwandlung in Grünland mit extensiver Bewirtschaftung. Artenreiches mesophiles Grünland bis Magergrünland

- Gemarkung Mesum, Flur 1, teilweise Flurstück 45. Extensive Bewirtschaftung von Grünland

## 7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

### Rodungsarbeiten

Um Beeinträchtigungen von potenziell brütenden europäischen Vogelarten auszuschließen, sind Gehölzrodungen in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres durchzuführen. Dies umfasst auch den ruderalen Aufwuchs an Brombeeren und Sträuchern sowie die Berankung der Gebäude mit Efeu. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist eine Durchführung der Rodungsarbeiten im Regelfall nicht möglich.

Um eine baubedingte Beeinträchtigung von Reptilien (Zauneidechse) zu vermeiden, sind Baumaßnahmen auf am Bahndamm angrenzenden Flächen, sofern diese längere Zeit brachliegen, erst nach Beendigung der Überwinterung der Eidechsen und vor Beginn der Paarungszeit durchzuführen.

Aktuell halten sich die Tiere überwiegend im Bereich der Bahnböschung auf und nicht auf dem angrenzenden intensiv bewirtschafteten Acker. Sofern der Acker aus der Nutzung genommen wird und der Beginn der Bauphase andauert, sollte ein Reptilienschutzzaun zu den Gleisen hin mit deutlichem Abstand zum Gleis aufgestellt werden. Somit wird verhindert, dass die Zauneidechsen auf die dann brachliegende Ackerfläche übergehen und dadurch Verbotstatbestände ausgelöst werden.

### Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie auf privaten Grundstücken nur insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) zulässig.

Die Beleuchtung auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie auf privaten Grundstücken sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

## 8 Pflanzenartenlisten

Für vorstehend festgesetzte Anpflanzungsmaßnahmen auf Stellplatzanlagen, auf Privatgrundstücken und an Straßen ist die Auswahl geeigneter Gehölzarten der folgenden Pflanzlisten zu entnehmen.

### Pflanzliste A: Großbäume – Wuchshöhe über 20 m

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Ulmus hybr.</i> – gegen die Holländische Ulmenkrankheit resistente Sorten	Ulme
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie

### Pflanzliste B: Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume bis 20 m Wuchshöhe

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel

Pflanzliste C: Strauchpflanzungen und freiwachsende Hecken

<i>Amelanchier laevis</i>	Kahle Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn

<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Wildrosen, z.B. Hundsröse
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus ideaus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Viburnum lanata</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste D: Form-/Schnittheckenpflanzungen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ilex aquifolium</i>	Ilex, europäische Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

**9 Gutachten, Vorschriften und Normen**

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.

**10 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.

**11 Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten**

- Schalltechnische Untersuchung: Wenker & Gesing Akustik und Immissionschutz GmbH, Ahaus, Mai 2025
- ASP I und II Landschaftsplanung – Osnabrück Volper & Mütterlein GBR , 2022, 2023
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan: Landschaftsplanung – Osnabrück Volper & Mütterlein GBR , August 2025