

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 356

Kennwort:
"Oststraße / Siedlerstraße"

- ENTWURF -

Fachbereich
Produktgruppe

Planen und Bauen
Stadtplanung

Stand 08.09.2025

Inhalt

I.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 i.V.m. § 1 Abs 6 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Höhe baulicher Anlagen	4
2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	5
2.3	Geländehöhe	5
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1	Bauweise	5
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	6
4.1	Stellplätze, Garagen und Carports	6
4.2	Nebenanlagen	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	7
6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.1	Begrünung der Straßenverkehrsflächen	7
6.2	Minderung des Versiegelungsgrads	7
7	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
7.1	Schallschutz von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1/	8
	Erforderliche Bau-Schalldämm-Maße der Fassadenbauteile:	8
7.2	Schallschutz für Schlafräume:	8
7.3	Schallschutz für Außenwohnbereiche:	8
8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	9
8.1	Begrünung der unbefestigten Freiflächen in WA-Gebieten	9
8.2	Begrünung der Stellplatzanlagen	9
8.3	Straßenbäume	10
8.4	Grünfläche südlich Hopstener Damm	10
8.5	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken an Grundstücksgrenzen	11
8.6	Extensive Begrünung von Flachdächern	13
8.7	Dachbegrünung von Tiefgaragen	13
8.8	Erhaltung von Bäumen/ Straßenbegleitgrün entlang der Siedlerstraße	14
II.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
1	Geltungsbereich	15
2	Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden	15
3	Dächer	15
4	Fassadengestaltung:	16
5	Vorgärten	16

6	Einfriedungen	16
7	Begrünung von Müllabstellanlagen und Müllbehältern	17
8	Ordnungswidrigkeit.....	17
III.	HINWEISE	18
1	1 Bodenschutz	18
2	2 Bodendenkmalschutz	18
3	Kampfmittel.....	18
4	Versorgungsleitungen im Plangebiet	19
5	Lärmschutz.....	19
6	Baumschutz.....	19
7	Dachbegrünung und Photovoltaik.....	20
8	Externe Kompensation	20
9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	20
10	Pflanzenartenlisten	20
11	Gewässerrandstreifen	22
12	Überflutungsschutz.....	22
13	Stellplatzsatzung	23
14	Einsicht von DIN-Vorschriften und Richtlinien.....	23
15	Datenmaterial	23
16	Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten	23

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§13 BauNVO).

Unzulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlagen (bei Flachdächern = Oberkante Attika, bei geneigten Dächern = First).

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) Bezugssystem DHHN2016.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer:

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 in der Planzeichnung als höchstzulässig bzw. zwingend festgesetzten Höhen dürfen bei Flachdächern durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten, Antennen oder Solarenergienutzung) um bis zu 2,00 Meter überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe von den Gebäudeaußenkanten abgerückt sind.

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.

Zusätzlich wird bei baulichen Anlagen mit Satteldach die einzuhaltende maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GRZ) 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.

Die festgesetzte GRZ darf in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO definierte Überschreitungsmöglichkeit hinaus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugunsten der Errichtung von Tiefgaragen bis auf maximal 0,65 überschritten werden.

2.3 Geländehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen dürfen in allen Baugebieten um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden.

In den festgesetzten Wohngebieten dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen zur Ausbildung von Terrassen oder Eingangsbereichen von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 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 und WA-3 bis WA-7 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.

Abweichende Bauweise:

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in dem mit „a“ (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet WA-2 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Baukörper mit einer Länge von über 50,0 Metern bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig sind.

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.

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

Um eine Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien zu ermöglichen, ist die Aufstellung von Energieerzeugungs- und Verteileranlagen (z.B. Wärmepumpen) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

In den Baugebieten WA1 bis WA7 sind Garagen/Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der gesondert hierfür festgesetzten Flächen (Ga/ Cp / St) 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. 50 cm einzuhalten. Die Fläche zwischen Seitenwand und Verkehrsfläche ist zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) sind in den Baugebieten WA-1 bis WA-4 sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Baugebieten WA-1 bis WA-4 über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO definierte Überschreitungsmöglichkeit hinaus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugunsten der Errichtung von Tiefgaragen bis maximal 0,65 überschritten werden.

4.2 Nebenanlagen

In den Baugebieten WA-5 bis WA-7 ist auf Baugrundstücken für Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern je Wohngrundstück nur eine Nebenanlage (als Garten- oder Gerätehaus) mit maximal 30 m³ 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 m³) und Abfallbehältern ausgeschlossen.

Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen und Sammelanlagen für Abfall sind in WA-1 bis WA-4-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der gesondert hierfür festgesetzten Flächen (FSt/ As) zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-5 und WA-6 sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Im Wohngebiet WA-7 mit Reihenhausbauung ist je Reihenhausesegment max. 1 Wohneinheit zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Begrünung der Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zu begrünen. Die in der Planzeichnung als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen und umfassen neben den Flächen der straßenbegleitenden Fußwege und Stellplätze auch die im öffentlichen Straßenraum liegenden Grünstreifen.

Straßenbegleitend sind in der **Planstraße A** inkl. Quartiersplatz mindestens 450 m², in den **Planstraße B** und C mindestens 150 m² und in der **Planstraße D** mindestens 750 m² als Grünstreifen anzulegen.

Zur zusätzlichen Rückhaltung und Verdunstung des Oberflächenwassers sind die Grünstreifen muldenartig auszubilden. Die anzulegenden Grünstreifen sind durch Bäume zu gestalten (Art und Anzahl der Bäume siehe Festsetzung 8.3) und mit einem für den Standort typischen Landschaftsrasen einzusäen, zu pflegen und zu erhalten.

6.2 Minderung des Versiegelungsgrads

Zur Minderung des Versiegelungsgrads sind neu angelegte Stellplatzanlagen, Zufahrten, Pkw-Parkbuchten sowie Fahrradparkplätze mit wasserdurchlässigem Material (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengitterstein, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung - Abflussbeiwert $C \leq 0,5$) zu errichten

7 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

In den nachrichtlich gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereiche I und II - maßgeblicher Außenlärmpegel < 60 dB(A):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R'_{w,ges}$ = 30 dB

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

Lärmpegelbereich III - maßgeblicher Außenlärmpegel > 60 dB(A):

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

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

Lärmpegelbereich IV - maßgeblicher Außenlärmpegel > 65 dB(A):

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

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

Lärmpegelbereich V- maßgeblicher Außenlärmpegel > 70 dB(A):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R'_{w,ges}$ = 42 dB

Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges}$ = 37 dB

7.2 Schallschutz für Schlafräume:

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

7.3 Schallschutz für Außenwohnbereiche:

In den Bereichen mit Beurteilungspegeln von größer 65 dB(A) tags sollte auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten im Nahbereich des Hopstener Damms (L 593) auf Außenwohnbereiche verzichtet werden, sofern nicht durch einen gesonderten Nachweis eine störungsfreie Kommunikation bzw. eine Einhaltung des hierfür geltenden oberen Schwellenwertes von 65 dB(A) sichergestellt ist.

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. 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.

Je angefangene 300 m² 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 (siehe III. Hinweise/ 10. Pflanzenartenlisten):

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

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 der Stellplatzanlagen

Auf privaten und öffentlichen Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils spätestens nach 6 Stellplätzen in Reihe ein standortgerechter, klimaangepasster und hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 8 m² anzulegen. Die spartenfreien (d.h. frei von jeglichen unterirdischen Versorgungsleitungen) und durchwurzelbare Pflanzflächen müssen mindestens eine Größe von 12 m³ aufweisen, ihre Tiefe soll zwischen 1,00 m und 1,50 m liegen und sind nach den aktuellen FLL Richtlinien für Baumpflanzungen herzustellen.

Pflanzenauswahl aus (siehe III. Hinweise/ 10. Pflanzenartenlisten):

- Pflanzliste A: Großbäume – Wuchshöhe über 20 m

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

Pflanzqualität:

Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, mindestens 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.

Im Bereich der Verkehrsflächen ist ein Anfahrschutz vorzusehen.

8.3 Straßenbäume

Straßenbegleitend sind

- in der **Planstraße A** inkl. Quartiersplatz mindestens 21,
- in den **Planstraße B und C** mindestens 15,
- in der **Planstraße D** mindestens 32,
- in der **Planstraße E** mindestens 3,

standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind innerhalb der geplanten Grünstreifen sowie in Bezug zu den geplanten öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum anzupflanzen.

Darüber hinaus sind entlang der Fuß- und Radwege FW-2 und FW-3 insgesamt mindestens 10 sowie innerhalb des Grünstreifens nördlich der Oststraße mindestens 5 standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Anordnung und Platzierung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Die Baumscheiben der festgesetzten Laubbäume sind mindestens 8 m² anzulegen und mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern flächig und dauerhaft zu begrünen. Die spartenfreien (d.h. frei von jeglichen unterirdischen Versorgungsleitungen) und durchwurzelbare Pflanzflächen müssen mindestens eine Größe von 12 m³ aufweisen, ihre Tiefe soll zwischen 1,00 m und 1,50 m liegen und sind nach den aktuellen FLL Richtlinien für Baumpflanzungen herzustellen.

Zusätzlich sind bei Baumpflanzungen im Straßenraum bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Holzpalisaden) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren. Abgängiger Baumbestand ist zu ersetzen.

Pflanzenauswahl aus (siehe III. Hinweise/ 10. Pflanzenartenlisten):

- Pflanzliste A: Großbäume – Wuchshöhe über 20 m
- Pflanzliste B: Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume bis 20 m Wuchshöhe

Pflanzqualität:

Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, mindestens 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.

8.4 Grünfläche südlich Hopstener Damm

Die nördlich im Plangebiet liegende Grünfläche ist ebenfalls als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Die Bepflanzung dieser Grünfläche ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung hat mit einer artenreichen Gras-Kräutermischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu erfolgen (z.B. RSM Ufer Regio2: UG 02 o.ä.).

Pflanzenauswahl aus (siehe III. Hinweise/ 10. Pflanzenartenlisten):

- Pflanzliste A: Großbäume – Wuchshöhe über 20 m
- Pflanzliste B: Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume bis 20 m Wuchshöhe
- Pflanzliste C: Strauchpflanzungen und freiwachsende Hecken

Pflanzqualität:

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

Sträucher mit einer Größe von 60-100 cm.

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

8.5 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken an Grundstücksgrenzen**

8.5.1 Maßnahme A – Strauchanpflanzungen mit extensiver Rasenansaat:

Auf der mit Maßnahme „A“ gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Grünlandesaat in Kombination mit einer beidseitig randlichen Strauchanpflanzung zu den Grundstücksgrenzen vorgesehen. Die Begrünung hat mit einer artenreichen Gras-Kräutermischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu erfolgen (z.B. RSM Ufer Regio2: UG 02 o.ä.). Die Strauchanpflanzung ist als durchgängiger artenreicher einreihiger Gehölzstreifen bestehend aus in der Pflanzliste C angegebenen, standortgerechten Laubsträuchern in einer Mindestbreite von 2,0 m und einer max. Höhe von 2,00 m anzupflanzen. Dabei sollen aus der Pflanzliste mindestens 3 verschiedene Gehölzarten verwendet werden.

Pflanzenauswahl aus (siehe III. Hinweise/ 10. Pflanzenartenlisten):

Pflanzliste C: Strauchpflanzungen und freiwachsende Hecken

Pflanzqualität:

unterschiedliche einheimische, standortgerechte Sträucher,
mindestens eine Pflanze je 1,5 m²:

Heister: 2 x verpflanzt ohne Ballen, 100 - 125 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt ohne Ballen, 60 - 100 cm

8.5.2 Maßnahme B – Strauchanpflanzungen:

Auf der mit Maßnahme „B“ gekennzeichnete Fläche ist ein durchgängiger artenreicher Gehölzstreifen bestehend aus in den Pflanzlisten angegebenen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern in einer Mindestbreite von 3,0 m anzupflanzen.

Es ist innerhalb dieser Maßnahme je Grundstück ein standortgerechter und klimaangepasster Laubbaum gemäß der Pflanzlisten der Stadt Rheine fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Strauchanpflanzung bestehend aus in der Pflanzliste C angegebenen, standortgerechten Laubsträuchern ist in einer Mindestbreite von 2,0 m und einer max. Höhe von 2,00 m anzupflanzen. Dabei sollen aus der Pflanzliste mindestens 3 verschiedene Gehölzarten verwendet werden.

Pflanzenauswahl aus (siehe III. Hinweise/ 10. Pflanzenartenlisten):

- Pflanzliste B: Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume bis 20 m Wuchshöhe
- Pflanzliste C: Strauchpflanzungen und freiwachsende Hecken

Pflanzqualität:

Bäume:

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.

Sträucher:

unterschiedliche einheimische, standortgerechte Sträucher, mindestens eine Pflanze je 1,5 m²:

Heister: 2 x verpflanzt ohne Ballen, 100 - 125 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt ohne Ballen, 60 - 100 cm

8.5.3 Maßnahme C – Strauchanpflanzungen mit extensiver Rasenansaat:

Auf der mit Maßnahme „C“ gekennzeichneten Fläche der Grundstücksgrenze zum Straßenraum ist ein einreihiger durchgängiger artenreicher Gehölzstreifen bestehend aus in den Pflanzlisten angegebenen, standortgerechten Laubsträuchern in einer Mindestbreite von 1,0 m und einer max. Höhe von 1,20 m anzupflanzen.

Aus der Pflanzliste C (siehe III. Hinweise/ 10. Pflanzenartenlisten) sind für die Anpflanzung von Strauchhecken mit Wildsträuchern u.a. Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Felsenbirne (*Amelanchier laevis*), Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*) zu verwenden.

Pflanzqualität:

Heckenpflanze, wurzelnackt, Mindesthöhe 100-125 cm

8.5.4 Maßnahme D - Anpflanzung von Schnitthecken:

Auf den mit Maßnahme „D“ gekennzeichneten Flächen der Grundstücksgrenzen zum Straßenraum und zu öffentlichen Grünflächen sind zur einheitlichen Einfriedung als Trenngrün zweireihige Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 1,0 m und einer max. Höhe von 1,20 m im sog. Dreieckverband zu pflanzen.

- Aus der Pflanzliste D (siehe III. Hinweise/ 10. Pflanzenartenlisten) sind für die Anpflanzung von Schnitthecken entweder Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zu verwenden.

Für notwendige Zufahrten und Zuwegungen kann die Maßnahme mit einer Breite von je maximal 6,0 m pro angeschlossenes Grundstück unterbrochen werden.

Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Pflanzqualität:

Heckenpflanze, wurzelnackt, Mindesthöhe 100-125 cm

8.6 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). 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.

8.7 Dachbegrünung von Tiefgaragen

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden oder deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung von mindestens 50 cm zu versehen und als intensive Dachbegrünung anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind.

Eine Begrünung von mindestens 2/3 der Dachflächen der Tiefgaragen ist sicherzustellen.

8.8 Erhaltung von Bäumen/ Straßenbegleitgrün entlang der Siedlerstraße

Die an der Westseite des Plangebiets, beidseitig der Siedlerstraße vorhandenen Grünstreifen werden als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. 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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 356, Kennwort: „Oststraße/Siedlerstraße“ der Stadt Rheine.

2 Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden

In allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind Fassaden und Dacheindeckungen von Doppel- und Reihenhäusern in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Sockelausbildung, gleicher Dachform und gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen auszuführen.

3 Dächer

Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-4:

In den festgesetzten Baugebieten WA-1 bis WA-4 sind für Neubauten ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA-5:

- a) In dem festgesetzten Baugebiet WA-5 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 42 Grad zulässig.
- 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.

Allgemeine Wohngebiete WA-6 und WA-7:

In den festgesetzten Baugebieten WA-6 und WA-7 sind für Neubauten neben Flachdächern mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad ebenfalls Satteldächer von 35 bis 42 Grad zulässig. Für Satteldächer gelten die Vorschriften zu Dachaufbauten und Dacheindeckung wie oben für das Baugebiet WA-5 beschrieben.

Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-7:

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

4 Fassadengestaltung:

Fassadenmaterialien

Kräftige Signalfarbtöne und grelle Buntfarbtöne als vollflächiger Fassadenanstrich sind nicht zulässig.

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.

Klimaschutz

Zur Verringerung der flächeninternen Überwärmungsneigung sind für Gebäude hell gestaltete Baumaterialien zu verwenden bzw. Fassadenbegrünungen durchzuführen.

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, Carports und Tiefgaragen 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 Einfriedungen

Einfriedungen an Grundstücksgrenzen innerhalb der WA-Gebiete sowie an rückwärtigen Grundstücksgrenzen der WA-Gebiete:

Einfriedungen der Grundstücke, mit Ausnahme der Vorgartenbereiche, sind nur in Form von Hecken oder optisch nicht geschlossen wirkenden Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern) sind nur als seitliche Begrenzung einer Terrasse bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 4,0 m, gemessen senkrecht von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

Grundstücksgrenzen innerhalb der WA-Gebiete, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind beidseitig auf mindestens 80 % Länge mit einer 1-reihigen freiwachsenden

Hecke aus mindestens drei Arten der in der Pflanzliste D angegebenen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.

Darüber hinaus ist an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der WA-Gebiete ein 1-reihiger Gehölzstreifen mit einer freiwachsenden Hecke aus mindestens drei Arten der in der Pflanzliste D angegebenen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Von der Festsetzung ausgenommen sind rückwärtige Grundstücksgrenzen, die sich innerhalb von privaten Grünflächen mit Pflanzgebot (Maßnahme A + B) befinden.

Pflanzenauswahl aus (siehe III. Hinweise/ 10. Pflanzenauswahllisten):

- Pflanzliste C: Strauchpflanzungen und freiwachsende Hecken

Pflanzqualität:

unterschiedliche einheimische, standortgerechte Sträucher,
mindestens eine Pflanze je 1,5 m²:

Heister: 2 x verpflanzt ohne Ballen, 100 - 125 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt ohne Ballen, 60 - 100 cm

7 Begrünung von Müllabstellanlagen und Müllbehältern

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. deren Einhausungen sind durch heimische Laubholz-Schnitthecken oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen; im Falle der Verwendung einer Rankkonstruktion ist diese vollflächig zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Tore oder ähnliche bewegliche Öffnungen.

Die Standplätze der Abfallbehälter müssen bei Heckenpflanzungen einen Mindestabstand von 1,00 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist einzugrünen.

Geeignete Heckenpflanzen entsprechend der unter III. Hinweise/ 10. Pflanzenartenlisten festgesetzten Pflanzliste D: Form-/Schnittheckenpflanzungen.

8 Ordnungswidrigkeit

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

III. HINWEISE

1 Bodenschutz

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.

2 Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet tangiert vollumfänglich das Bodendenkmal Mkz 3710,0015, ein Gräberfeld der jüngeren Bronzezeit/älteren Vorrömischen Eisenzeit.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Bereich des Fundareals als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung von archäologischen Befunden die Quellensicherung durch eine archäologische Untersuchung und Dokumentation durchgeführt. Im Anschluss an die archäologische Untersuchung erfolgt die Freigabe des Baugebietes durch die LWL-Archäologie für Westfalen (LWL-AfW). Bereits abgearbeitete Flächen können in Rücksprache mit der LWL-AfW sukzessive freigegeben werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheine sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-AfWoder 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.

3 Kampfmittel

Da es sich bei dem Gebiet bzw. bei Teilen des Gebietes um Flächen handelt, auf denen Blindgänger oder Munitionsreste aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein könnten, hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine Luftbilddauswertung durchgeführt.

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 verfährt 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 Versorgungsleitungen im Plangebiet

LWL-KSR-Anlage:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft im östlichen Gehwegbereich der Siedlerstraße sowie im nördlichen Bankett der Oststraße ein Kabelschutzrohr (KSR) mit einliegenden Lichtwellenleiter (LWL)-Kabeln (LWL-KSR-Anlage) eines Anlagennetzes der GasLINE GmbH & Co. KG, welches bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Die LWL-KSR-Anlage ist als unterirdisch geführte Leitung in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

10-KV-Leitung Oststraße:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft im nördlichen Bankett der Oststraße eine 10-KV-Stromleitung der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, welche bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Die 10-KV-Leitung ist als unterirdisch geführte Leitung in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Biogas Mitteldruckleitung:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft im südlichen Bankett der Oststraße eine Biogas Mitteldruckleitung (DN 200) der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, welche bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Die Biogas Mitteldruckleitung ist als unterirdisch geführte Leitung in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5 Lärmschutz

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 593 (Hopstener Damm) nicht geltend gemacht werden können. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Straße „Hopstener Damm“. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen sind die zukünftigen Bauherren selbst verantwortlich.

6 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).

7 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.

8 Externe Kompensation

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 95.871 Wertpunkten werden durch die Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt im Rahmen folgender Ökokonto-Maßnahmen umgesetzt:

- Gemarkung Elte, Flur 8, Flurstück 50 - Umwandlung von Intensivgrünland in ein Extensivgrünland mit Blänke
- Gemarkung Riesenbeck, Flur 30, Flurstück 40, Umwandlung von Nadelwald (Kiefern-mischwald) in einen Birkenmoorwald.

9 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.

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.

10 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>	Schlehdorn

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

Pflanzliste D: Form-/Schnittheckenpflanzungen

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

11 Gewässerrandstreifen

An der nördlichen Grenze des Plangebietes (Hopstener Damm) verläuft das Gewässer Nr. 2140 des Unterhaltungsverbandes Altenrheine (UVB Altenrheine). Es ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen - gemessen ab Böschungsoberkante - von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12 Überflutungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. 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 Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

13 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine vom 11. Mai 2023. Diese legt die Stellplatzbedarfe für Pkw und Fahrräder bei Bauvorhaben verbindlich fest.

14 Einsicht von DIN-Vorschriften und Richtlinien

Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Bereich Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Rheine/ Stadtplanung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

15 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.

16 Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

- Archäologische Untersuchung: LQ Archäologie, Waltrop, Zwischenbericht 2025
- Artenschutzprüfung der Stufe I(ASP I): Axel Donning - Büro für Faunistische Erfassungen, Rheine, Juni 2022
- Boden- und Baugrundgutachten: Dipl. Ing. Wolfgang de Reuter, Altenberge, März 2022
- Geruchstechnische Machbarkeitsstudie: Normec Uppenkamp GmbH, Ahaus, Juni 2023
- Fachbeitrag Entwässerung: ibak ingenieure, Senden, Mai 2025
- Entwurf Verkehrsplanung: ibak ingenieure, Senden, Mai 2025
- Schalltechnische Untersuchung: Wenker & Gesing Akustik und Immissionschutz GmbH, Ahaus, September 2024
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan: ökon – Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH, September 2025
- Verkehrsuntersuchung: ibak ingenieure, Senden, August 2024