

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

Kennwort: "Wohnquartier Lingener
Straße"

ENTWURF

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 27.01.2025

I. Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

- 2.1. Die Gebäudehöhen (Obere Bezugspunkte) dürfen die diesbezüglich im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Aufgrund der festgesetzten Flachdächer ergibt sich die Gebäudehöhe aus dem jeweils obersten Abschluss der Außenwände (Gebäudeoberkante). Ist eine Attika vorhanden, ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solarenergieanlagen, Aufbauten für Aufzüge) kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.2. Die zulässige Grundfläche wird für das Allgemeine Wohngebiet auf das Höchstmaß GRZ = 0,8 festgesetzt. Diese darf auch durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen, Abstandsflächenabweichung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Die Baulinien bzw. Baugrenzendarstellungen legen, geschossweise bestimmt, das zulässige Baufeld fest. Für die im Süden festgesetzten, in den Obergeschossen das Vorhaben begrenzenden Baugrenzen sind – abweichend von den in § 6 Abs. 5 BauO NRW vorgesehenen Abstandsflächen – abweichende Tiefen der Abstandsflächen vorgesehen. Hier beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H, mindestens jedoch 2,50 m. Es wird zudem bestimmt, dass transparente Brüstungsgeländer keine Abstandsflächen auslösen.

4. Dachgestaltung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 5 ° zulässig. Auf die Begrünungspflicht für Flach- und flach geneigte Dächer (s. textl. Festsetzung Nr. 5.1) wird verwiesen.

5. (Dach-)Begrünungspflicht

- 5.1. Dächer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB fachgerecht vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-/ Grasschicht von mehr als 10 cm Substrat-Aufbaudicke herzustellen. Die Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig. Bezogen auf diese Bestimmungen werden durch Rücksprung unterhalb des obersten Geschosses gelegene Geschosse, die als Dachterrasse oder Umgänge dienen nicht als Dächer angesehen. Auch nicht begrünbare untergeordnete Elemente (z.B. Fenster, Luftschächte) sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- 5.2. Unbebaute, nicht befestigte Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB naturnah zu begrünen und/oder gärtnerisch mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

6. Zu- und Abfahrtsverbote

Die im Westen des Vorhabens gelegene Schotthockstraße ist für die Erschließung vorgesehen. Für die Nord-, Ost- und Südgrenzen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets gilt für KFZ ein Zu- und Abfahrtsverbot.

7. Lärmschutz

In den im Lärmgutachten 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 (er. R'_{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R' _{w,ges} = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R' _{w,ges} = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R' _{w,ges} = 39 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R' _{w,ges} = 34 dB

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

Ausnahmen von den Lärmschutzbestimmungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

Auf die als Planungsgrundlage vorliegende Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 6056.1./01) durch Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus v. 31.03.2025 mit Darstellung der Lärmpegelbereiche wird verwiesen.

8. Abweichungsmöglichkeit von der Stellplatzsatzung

Abweichend von § 5 Abs. 6 der ansonsten unverändert geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Rheine sind für das Vorhaben auf dem Grundstück Zufahrten mit in Summe mehr als 8,0 m zulässig.

II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Ortsrecht

Auf das neben den Planvorgaben bestehende und zu beachtende Ortsrecht der Stadt Rheine (Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung, etc., abrufbar unter <https://www.rheine.de/rathaus-service/orstrech/index.html>) wird hingewiesen.

2. Artenschutz und Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Beleuchtung ist vorbeugend zum Artenschutz und zur Eingrenzung der Lichtverschmutzung nach unten auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen (nur notw. Flächen und Wege, wo möglich zeitliche Steuerung). Als Leuchtmittel sind entsprechend solche zu verwenden, die eine geringere Anziehungskraft für Insekten ausüben. Es werden warmweiße bis bernsteinfarbene Leuchtmittel (höchstens 3.000 Kelvin) als geeignet angesehen und empfohlen. Abweichungen von den Beleuchtungsvorgaben sind zur Gewährleistung des Artenschutzes rechtzeitig unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Steinfurt abzustimmen.

3. Boden und Baugrund

Ein vorhabenunspezifisches Bodengutachten für das Plangebiet liegt als Teil der Planunterlagen vor (OWS Ing.geologen GmbH & Co. KG, Greven v. 25.01.2021). Für die Umsetzung des Vorhabens sind weitergehend noch vorhabenbezogen die konkreten Gründungsvoraussetzungen und -erfordernisse zu klären. Des Weiteren fallen bei Neubebauung der Grundstücke zwangsläufig bei deren Gründungsmaßnahmen oder beim Bau von Leitungstrassen mineralische Materialien an, die einer

abfalltechnischen Untersuchung bedürfen. Daher ist die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig, spätestens im Zuge der Vorhabenvorbereitung (Bauantragstellung) zu beteiligen. Diese Anforderung wird in den Durchführungsertrag mit aufgenommen. Grundlage für eine Untersuchung sollte die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ vom 05.11.2004 sein. Nach Erhalt der Deklarationsanalysen sind diese umgehend zur Abstimmung des Entsorgungsweges der Unteren Abfallbehörde des Umwelt- und Planungsamts Kreis Steinfurt vorzulegen. Die abfallrechtliche Deklarationsuntersuchung ist von einer zugelassenen Untersuchungsstelle gem. § 25 Landesabfallgesetz (LaAbfG) vorzunehmen.

4. Erdarbeiten und Bodendenkmalbelange

Vor Beginn von Erdarbeiten sind von den Bauausführenden rechtzeitig Leitungsauskünfte einzuholen.

Bei Bodeneingriffen können 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Fristverlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5. 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 Kampfmittlräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. In seiner Stellungnahme erklärt der Kampfmittlräumdienst, dass eine systematische Absuche der belasteten Gebiete erforderlich ist. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit der Stadtverwaltung Rheine, Tel.: 05971/939422 oder Kampfmittlerkundung@Rheine.de, in Verbindung.

6. Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennverfahren gemäß der DIN 1986-100. Es ist dabei an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Lingener Straße anzuschließen.

7. Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser (über tief liegende Eingänge, Kellerfenster oder Zufahrten) 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 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen.

8. Einsichtnahmemöglichkeit zu Vorschriften und Gutachten

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, Abteilung Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

9. Kartengrundlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

10. Ersatz des alten Planungsrechts

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14, Kennwort "Wohnquartier Lingener Straße" ersetzt für den festgesetzten Geltungsbereich den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum - Teil B“