

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 141

Kennwort: "Windmühlenstraße/ Hopstener
Straße"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 06.02.2026

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB BZW. NACH BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 50% überschritten werden.

2.2 Höchstzulässige Anzahl der der Wohnungen **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im WA 1 sind pro Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Im WA 2 sind mindestens 3 und maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 BauNVO**

Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Höhe der Traufe ist im WA 1 auf maximal 6,50 m festgelegt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige Firsthöhe im WA 1 beträgt 9,60 m, während die Gebäudehöhe im WA 2 auf maximal 10,00 m festgesetzt ist.

Oberer Bezugspunkt ist im WA 1 ist es die Oberkante des Firstes und im WA 2 ist es der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss/Attika).

Der untere Bezugspunkt wird final noch bestimmt. Dazu wird die mittlere Höhe der Oberkante des vorgelagerten Erschließungsstraßenbaus (Fahrbahn) angrenzend an das Grundstück angesetzt. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die maßgeblichen 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 Wohnbaugrundstücke sind vorab einer baulichen Nutzung auf eine Geländehöhe im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW zu modellieren. Als neue Geländehöhe ist die lineare Verbindung zwischen den Höhen der Fahrbahnoberkante der umgehenden Erschließungsstraßen maßgeblich.

2.4 Zulässigkeit von zurückgesetzten obersten Geschossen

Im WA 2 des allgemeinen Wohngebiets wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt, bei der die dritte Ebene rechnerisch ein Vollgeschoss bilden darf, jedoch allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückspringen muss. Ausgenommen sind die Außenwände von Treppenhäuser, diese müssen nicht zurückspringen.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Nr.5 BauNVO

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nur im Bereich von der erschließenden Straße (Straßenbegrenzungslinie) bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Carports und Garagen haben einen Abstand von mindestens 5,00 Metern von der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten. Sofern Seitenwände von Garagen und Carports an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen angrenzen, ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Flächen zwischen Seitenwand und Verkehrsfläche ist zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig.

4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

4.1 Lärmimmissionen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich II:

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

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. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Schutz der Nachtruhe:

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45 \text{ dB (A)}$ [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Außenwohnbereiche

In Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel von 65 dB (A) zur Tageszeit überschritten werde, dürfen keine Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) errichtet werden.

5 Abstandsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut wird, gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. Abs. 2 zulässig.

6 Grünordnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Pflanzgebote

6.1.1 Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasser-aufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

Die öffentliche Grünfläche im südöstlichen Bereich ist extensiv zu pflegen.

6.1.2 Schottergärten

Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW ist eine flächige Gestaltung mit Schotterungen mit Steinen, Schotter und/oder Kies sowie Kunstrasen unzulässig. Ausgenommen sind Flächen, die einer zulässigen Nutzung dienen, wie Stellplätze, Einfahrten, Mülltonnenunterstände sowie ein bis zu 0,30 m breiten Kiesstreifen um das Gebäude zur Ableitung von Spritzwasser.

Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

6.1.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung des obersten Geschosses eines Gebäudes und von Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

6.2 Erhaltungsgebot

Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stockenden Bäume sowie die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust sind die Bäume jeweils in unmittelbarer Nähe gleichwertig und in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 89 BAUO NRW

1 Dachgestaltung

In dem mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.

Im WA 2 ist als Dachform nur das Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig. Freistehende Nebengebäude sind so zu gestalten, dass sie sich dem Gesamtbild gut anpassen und dem Hauptbaukörper unterordnen.

2 Einfriedung

Die rückwärtigen, nördlichen Grundstücksabgrenzungen (nördliche Grenze des Geltungsbereichs) im Übergang zur Landschaft ist als geschlossen wirkende Einfriedung (z.B. als Stabgitterzaun, Holzgitterzaun) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Einfriedung ist in einer einheitlichen Weise, durchgehend ohne Toranlage bzw. Durchgänge und mindestens 1,20 m hoch auszuführen. Auf der dem Haus zugewandten Seite, innerhalb des 1,50 m breiten Pflanzstreifens ist eine einreihige Heckenpflanzung vorzusehen. Zulässig sind nur standorttypische, einheimische Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken“ (Gehölzliste Nr.2). Die Hecken sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Pflanzung ist nach der Fertigstellung des Bauvorhabens in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Bei Verlust einer Heckenpflanze ist diese jeweils in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche im südöstlichen Bereich ist auf der städtischen Grundstücksseite mit einer durchgehend geschlossenen Einfriedung (Stabgitterzaun, Holzgitterzaun) zu versehen. Die Einfriedung ist in einer einheitlichen Weise, durchgehend mit Toranlage und mindestens 1,20 m hoch auszuführen. Zusätzlich ist die Einfriedung durch standorttypische, einheimische Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken“ (Gehölzliste Nr. 2) einzufassen. Die Heckenbepflanzung ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Verlust einer Heckenpflanze ist diese jeweils in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzgrößen: Sträucher, 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-80cm, Bund deutscher Baumschulen-Qualität

3 Lärmschutzwand

Entlang der Windmühlenstraße ist zur Minderung der Verkehrsbelastung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m über Geländeoberkante zu errichten.

Die Lärmschutzwand ist vor der Inbetriebnahme der ersten Wohngebäude fertigzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Punkt	UTM-Koordinaten		Höhe Oberkante Lärmschutzwand über NN [m]
	X [m]	Y [m]	
A	32395040,5	5794610,3	50,2
B	32395076,8	5794476,5	52,3

Eckdaten Lärmschutzwand

III KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME & HINWEISE

1 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15/16 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Str. 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2 Kampfmittel

Da es sich bei Teilen des Gebietes um Flächen handelt, auf denen Blindgänger oder Munitionsreste aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein könnten, hat der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbilddauswertung durchgeführt. In seiner Stellungnahme erklärt der Kampfmittelräumdienst, dass eine systematische Absuche der zu bebauenden Flächen und Baugruben der belasteten Gebiete erforderlich ist.

Ferner ist im Bereich von Bombardierungen die „Anlage 1 TVV“ anzuwenden. Das Dokument kann auf den Seiten der Bezirksregierung Arnsberg heruntergeladen werden (<https://www.bra.nrw.de/recht-ordnung/gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigungsdienst-westfalen-lippe-kbd-wl>).

Eine Genehmigung von Bauvorhaben im Wege der Freistellung i. S. d. § 63 BauO NRW kann in belasteten Flächen erst erfolgen, wenn eine positive Stellungnahme zu Kampfmitteln vorliegt. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit der Stadtverwaltung Rheine, Tel.: 05971/939422 oder Kampfmittelerkundung@Rheine.de, in Verbindung.

Allgemeines:

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.

3 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 – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tiefliegende 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 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher z. B. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

4 Artenschutz

4.1 Gehölzfällung im Winter

Die Fällung/ Rodung/ Beseitigung von Gehölzen ist gemäß den Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

4.2 Baubeginn

Zur Vermeidung des Tatbestandes der Tötung von Rebhühnern sind die Arbeiten zur Baufeldvorbereitung und -freimachung außerhalb der Brutzeit dieser Arten, also ausschließlich im Zeitraum vom 01.08. bis 28./29.02. durchzuführen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Brutzeit von Rebhühnern unumgänglich, ist zuvor eine Ökologische Baubegleitung erforderlich. Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung sind dann Maßnahmen zu konzipieren, die eine Verletzung der Verbotstatbestände vermeiden.

4.3 Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche

Eine Aufstellung von Laternen, Strahlern etc. unmittelbar an den Gehölzen sowie eine direkte Beleuchtung sind zu vermeiden. Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrswege und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes soll fledermausfreundlich ausgestaltet werden (z.B. insektenverträgliche warmweiße Leuchtmittel)

5 Kompensation

Zur Kompensation des nach Umsetzung der Planung im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffs wird zum einen die im Umweltbericht beschriebene Ökokonto-Maßnahme eingesetzt mit räumlicher Lage in Gemarkung Elte, Flur 8, Flurstück 13. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Umwandlung von einer zuvor intensiv genutzten Ackerfläche zu extensiven Grünland. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6 Baumschutz

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung geschützt sind oder Maßnahmen vorgesehen sind mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könnten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen

7 Telekommunikation

Der Deutschen Telekom Technik GmbH ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

8 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrsanlagen (Landesstraße) beeinflusst. Von diesen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

9 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/Stadt-planung während der Dienststunden eingesehen werden.

10 Datenmaterial

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