

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 197

Kennwort: "Hansastraße - Nord"

4. Änderung und Ergänzung

Fachbereich Planen und Bauen

Stand 09.06.2026

Produktgruppe Stadtplanung

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 Sondergebiet (SO) „Baumarkt“

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 10.527 m² jeweils aufgeteilt auf folgende Sortimente und Sortimentsbereiche gemäß Rheiner Sortimentsliste **sowie Café mit Back- und Konditoreiwaren auf maximal 130 m² Verkaufsfläche:**

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Baumarktsortiment auf maximal 5.498 m² Verkaufsfläche
- Gartenmarktsortiment auf maximal 3.501 m² Verkaufsfläche (davon maximal 1.287 m² im Innenraum)
- Fahrräder und technisches Zubehör auf maximal 23 m² Verkaufsfläche
- KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör auf maximal 65 m² Verkaufsfläche
- Lampen und Leuchten auf maximal 308 m² Verkaufsfläche
- Möbel auf maximal 723 m² Verkaufsfläche

Zentrenrelevante Randsortimente:

- GPK/Haushaltswaren/Wohneinrichtungen auf maximal 920 m² Verkaufsfläche

Abweichend von den oben genannten zentrenrelevanten Randsortimenten können ausnahmsweise andere zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche einnehmen und ihrer städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird.

~~Innerhalb der insgesamt zulässigen 10% Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf kein einzelnes Sortiment mehr als 50% dieser Fläche einnehmen.~~

Eine vollständige Belegung der zulässigen Randsortimentsfläche durch nur ein Einzelsortiment ist unzulässig.

Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen sowie untergeordnete nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Packstation) zugelassen werden.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ II wird aufgrund der Bestandssituation im Sondergebiet auf 1,0 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 BauNVO

~~Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Für das gesamte Plangebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung (Zahl der Vollgeschosse – II) mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m festgesetzt.~~ Für das Plangebiet ist die jeweils zulässige Geschossigkeit der Planzeichnung zu entnehmen. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 7,00 m. Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss / Attika). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Der Untere Bezugspunkt ist in der Planzeichnung mit Höhenlagenbezug auf Normalhöhennull für die Teilbereiche festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen, etc.) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Untergeordnete nicht störende Gewerbebetriebe sind außerhalb des Baufeldes zulässig.
~~müssen jedoch direkt am Hauptgebäude angegliedert sein.~~

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sowie außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Pflanzgebote

4.1.1 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. Bestandgebäude sind ausgenommen.

4.2 Erhaltungsgebot

Die im Bebauungsplan mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Sträucher dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht beseitigt oder beschädigt werden

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

1 Dachgestaltung

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

2 Lärmschutzwand

Auf den Flurstücken 1020 und 1168 ist mit einem Grenzabstand von mindestens 3,00 m zu den benachbarten Wohngrundstücken eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand mit einem Mindestschalldämmmaß von 25 dB oder alternativ hochbauliche Anlage mit einer schallabsorbierenden Wandkonstruktion ohne öffnenbare Tür- oder Fensteröffnungen (Mindestschalldämmmaß 25 dB) zu errichten

III KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME & HINWEISE

1 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 Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. In seiner Stellungnahme erklärt der Kampfmittelräumdienst, dass eine systematische Absuche 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.

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.

2 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 m² 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.

3 Stellplatzbaulast

Auf dem Flurstück 320 befindet sich eine Stellplatzbaulast für drei Stellplätze zu Gunsten des Gebäudes „Paulstraße 37-47“. Diese Stellplätze sind weiterhin erforderlich.

4 Artenschutz

4.1 Gehölzfällung im Winter

Zum Schutz von Brutvögeln ist die Fällung und Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. zulässig.

4.2 Gehölzbeseitigung

Vor Baumfällungen sind die Gehölze im unbelaubten Zustand auf Fledermausquartiere und Vogelbrut zu prüfen. Ungeeignete Bäume und Sträucher sind zu markieren und können anschließend im Winter (01.10. bis 28./29.02.) ohne Kontrolle gefällt werden.

Bäume mit potenzieller Fledermausquartierfunktion sind kurz vor der Fällung auf Besatz zu kontrollieren.

4.3 Gebäudeabriss

Gebäudeabbrüche dürfen nur während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (15.03.–31.10.) und unter ökologischer Baubegleitung erfolgen. Zwei Wochen vor Beginn sind die Gebäude auf nistende Vögel zu prüfen. Bei belegten Nestern sind die Arbeiten bis zum Flüggewerden der Jungvögel zu verschieben.

5 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

6 Kompensation

Der Ausgleich des entstehenden Kompensationsdefizits erfolgt über den Kompensationsflächenpool der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt.

7 Bodenschutz/ Abfallwirtschaft

Die Grundstücke sind im hiesigen Altlastenkataster unter der Ifd. Nr. 19-9 und 19-61 registriert. Auf eine Grundwassernutzung jeglicher Arte sollte weiterhin verzichtet werden. Eingriffe in das Erdreich sind vorab mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen um eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung mineralischer Abfälle sicherzustellen.

8 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.

9 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.