

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 361

Kennwort: "GI Holsterfeld Ost – Teil Süd"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand: 03.09.2026

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

1.1 Ausschluss und Einschränkung von ansonsten zulässigen Nutzungen und Anlagen im Industriegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Im festgesetzten Industriegebiet (Gl) sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

Ausnahmsweise kann Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder produzierendem Gewerbebetrieb als untergeordneter Nebenbetrieb zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Hauptbetriebs deutlich untergeordnet ist, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und einen Umfang von 50 m² nicht überschreitet. Die Vertriebsformen Versandhandel und Click & Collect (jeweils ohne Verkaufsraum) können ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.

Selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude, Öffentliche Betriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Ausschluss von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Industriegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 9 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Industriegebiet zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3 Abstandserlass-Gliederung des Industriegebiets (Gl) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

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

Das Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007), veröffentlicht im Ministerialblatt (MBL NRW.) Ausgabe 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 Seite 659 ff. gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Planzeichnung gliedert das Gebiet in drei Bereiche.

Hierin ergeben sich die folgenden zulässigen Abstandsklassen gemäß der Tab. 1:

Tab. 1: Abstände mit zulässigen Abstandsklassen

Bereich	Abstand in m	Zulässige Abstandsklassen
GI 1	< 500	V bis VII
GI 2	≥ 500	IV bis VII
GI 3	≥ 700	III bis VII

Ausnahmen nach dieser Gliederung können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG nicht zu erwarten sind und der Immissionsschutz sichergestellt ist.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Diese zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer GRZ (GRZ II) von 0,9 überschritten werden.

2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 21 BauNVO auf 10,0 festgesetzt.

3 Abweichende Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 11 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise sind jedoch Baukörper von über 50,0 m Länge zulässig. Ausnahmsweise kann bei Erfordernis der Überbrückung von Verkehrswegen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sowie eine Überbauung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Fördergang-Brücken oder vergleichbare betriebsbezogene Verbindungsbauwerke zugelassen werden. Eine lichte Höhe von mindestens 6,50 m über Fahrbahnoberkante ist mindestens einzuhalten.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 sowie § 22 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind entlang der Erschließungsstraße nur innerhalb der Baugrenzen und ggf. rückwärtig des Baufeldes zulässig, sofern hier keine anderweitigen Vorgaben (s. auch Hinweise, z.B. zur Anbauverbots-/beschränkungszone) entgegenstehen.

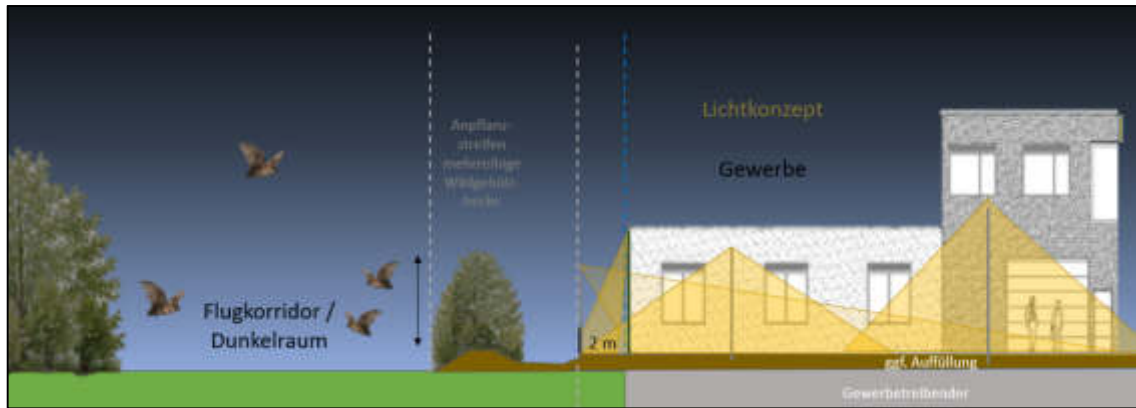
5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verbindlicher Dunkelraumerhalt

Die zeichnerisch festgesetzten und im Umweltbericht zur Planung näher bestimmten, extensiv zu pflegenden Maßnahmenflächen „M1“ mit Anlage von 2 integrierten Blänken und anzulegenden Wildgehölzsichtschutzheckenpflanzungen dienen dem Erhalt eines Pufferstreifens zum Wald und dem Erhalt von Dunkelräumen. Es gelten folgende Festsetzungsvorgaben:

5.1 Beleuchtungsvorgaben

Die direkte und indirekte Beleuchtung im Plangebiet ist so zu gestalten, beschränken und abzuschirmen, dass diese gerichtet und nicht in die zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmenflächen strahlen.



(veranschaulichende Grafik)

Der zu beachtende Dunkelraumerhalt gilt ausdrücklich auch für Baufeldvorbereitungen und Erschließungsarbeiten.

Ein nachvollziehbares Beleuchtungs(vermeidungs)konzept mit Darlegung des Erhalts der sensiblen Flächen als Dunkelraum ist stets und bei allen Vorhaben dem Bau- oder Freistellungsantrag beizufügen. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.

Auf die Möglichkeiten zur Einhaltung der Vorgaben wird auf Parameter wie:

- Vermeidung / Reduzierung der Beleuchtung auf den nötigen Bedarf, zeitliche Beschränkung / Steuerung der Beleuchtung (Intelligente Beleuchtung, Bewegungsmelder)
- Beschränkte Höhe der Leuchten und Ausrichtung der Lichtabstrahlung nach unten
- Einsatz eines störungsarmen Lichtspektrums („warmes, gelbliches Licht“ [$< 2.700\text{ K}$])
- Vermeidung von heller Rückstrahlung (indirekte Beleuchtung) in zu erhaltende Dunkelräume
hingewiesen.

Ausführliche Hinweise zu Möglichkeiten für eine Gestaltung verträglicher Außenbeleuchtung geben der Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung II oder z.B. auch die Leitfäden des NRW Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV-Info 42 aus 2018), des Bundesamts für Naturschutz (BFN Skript 543 aus 2019) und der Fachpublikation „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“ (UNEP/EUROBATS 2019).

5.2 Gewährleistung dunkler Fassaden zu den Maßnahmeflächen

Die den Maßnahmenflächen zugewandten Fassaden sind mit matten bzw. reflexionsarmen Oberflächen auszuführen. Spiegelnde, metallisch glänzende oder hochglänzende Fassadenmaterialien und -beschichtungen sind unzulässig. Fassadenbeleuchtungen, leuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sowie sonstige dauerhaft auf die Fassaden gerichtete Lichtquellen an diesen Fassadenseiten sind unzulässig, soweit sie nicht aufgrund zwingender öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich sind. Fassadenbegrünungen sowie den Fassaden vorgelagerte Gehölzpflanzungen sind zulässig.

5.3 Vorgezogene Einfriedungspflicht entlang der Maßnahmenflächen

Die festgesetzten Maßnahmenflächen sind bereits vor Aufnahme gewerblicher Nutzungen und als Erstes im Zuge der Baufeldvorbereitung und Erschließungsarbeiten mittels Einfriedung dauerhaft vor einem Betreten und vor Störungen zu sichern.

Dazu ist an den dort gelegenen Grundstücksgrenzen zunächst eine einheitlich landschaftsbildverträglich (dezent dunkelfarben, z.B. dunkelgrau, dunkelgrün, anthrazitfarben) und lichtabschirmend gestaltete, öffnungslose bauliche Einfriedung herzustellen.

5.4 Anpflanzverpflichtung Wildgehölz-Sichtschutzhecke

Im in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzstreifen ist eine 5-reihige Wildgehölz-/Sichtschutz(wall)hecke anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Gehölze anzupflanzen. Folgende Gehölze werden empfohlen:

Weißdorn, Schlehe, Eberesche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Kornelkirsche, Sal-Weide, Öhrchen-Weide, Hunds-Rose, Feldahorn, Stieleiche, Sandbirke, Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Stechpalme (Ilex) oder Eibe.

Es ist anhand einer Mischung aus mindestens fünf geeigneten Gehölzarten eine abwechslungsreiche, vollflächig geschlossene Bepflanzung herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

6 Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Dachbegrünung

Im Zuge ihrer Errichtung sind Flach- sowie flach geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von nicht begrünbaren untergeordneten Elementen (z.B. Dachfenster) vollflächig und dauerhaft mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf derselben Fläche ist zulässig.

6.2 Fassadenbegrünung

Bei allen Gebäuden mit Fassadenlängen größer als 20 Meter gilt, dass - sofern keine Brandschutzbestimmungen oder sonstige öffentliche Vorschriften entgegenstehen – im Zuge der Errichtung des Gebäudes eine Fassadenbegrünung zu erfolgen hat. Diese ist vom Vorhabenträger so anzulegen, dass je angefangene 20 m Fassadenlänge mindestens eine bodengebundene Kletterpflanze anzupflanzen und zu pflegen ist. (Beispiel Fassadenlänge 44 Meter → $44 \text{ m} : 20 \text{ m} = 2,2$, d.h. es sind (aufgerundet) mindestens 3 Anpflanzungen s.o. vorzunehmen). Zu beiden Seiten der Anpflanzung sind mind. 3 m Seitenabstand zur nächsten Anpflanzung einzuhalten. Alternativ zur bodengebundenen Kletterpflanze können auch gleichwertige Fassadenbegrünungselemente oder unmittelbar vorgelagerte Baum- oder Gehölzpflanzungen vorgesehen werden. Die Be-/Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten. Tor- und Türöffnungen sowie bodentiefe Fenster bleiben bei der Ermittlung der Fassadenlängen unberücksichtigt.

7 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 7 BauGB)

7.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Zum Schutz vor Gewerbe- oder Verkehrslärm ist beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Gebäuden, für die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) von Büroräumen oder ähnlichen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW) das unten genannte und gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.), Pkt. 7.1 ermittelte gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$)

maßgebend für die erforderlichen folgenden Berechnungen gemäß DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) Pkt. 4.4 des Schallschutzes im Hochbau.

Tab. 2: Lärmpegelbereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln

nach DIN 4109-1 sowie gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109-1/DIN 4109-2

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß (erf.) $R'_{w,ges}$ in dB(A) Bürräume und Ähnliches
V	75	40
VI	80	45

Die ermittelten Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegeln (Tab. 2) können der Planzeichnung entnommen werden.

Die oben genannten gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße (erf.) $R'_{w,ges}$ stellen die Maximalanforderungen für den jeweiligen Lärmpegelbereich dar. Sie können auf Basis der in dem den Planunterlagen beigefügten Schallgutachten dargestellten 1 dB Schritte in Verbindung mit einer zu beurteilenden Planungssituation differenziert ermittelt werden.

Ausnahmen / Abweichungen

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch einen Einzelnachweis (nach DIN 4109) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7.2 Schutzabstand Wald

In einem Abstand von 35,0 m zum angrenzenden Wald dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen oder Nutzungen errichtet / betrieben werden, von denen eine Gefahr durch Funkenflug oder vergleichbare brandfördernde Emissionen ausgeht.

II **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

Je Fassadenseite darf die Fläche der Werbeanlagen maximal 5 % der Fassadenfläche umfassen. Dabei wird die Höhe der Werbeanlage auf maximal 4,0 m, die Breite auf maximal 25,0 m und die Anzahl der Werbeanlagen je Fassadenseite auf maximal zwei Werbeanlagen begrenzt. Oberhalb der Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in grellen, aufdringlichen Signalfarben sind im Plangebiet unzulässig. Auf die Festsetzungen und Anforderungen zum Schutz der in der Planzeichnung festgelegten Maßnahmenflächen (M1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft (s. textl. Festsetzung I. Nr. 5) und die gesetzlichen Vorgaben aus § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (s. nachfolgend III. Nr. 5) wird ergänzend hingewiesen.

III KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1 **Flugplatz Rheine-Bentlage / Luftverkehr**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage.

Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen oder mögliche sonstige Luftfahrthindernisse über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn.

Außerhalb von Bauschutzbereichen gem. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 und 3 LuftVG bedürfen Vorhaben ab einer Höhe von 100 m ü. Grund der luftrechtlichen Zustimmung. Beide Bestimmungen gelten auch für Aufbau und Benutzung von Bauhilfsmitteln (wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften) während der Bauzeit.

Seitens der Bundeswehr wird ergänzend darauf hingewiesen, dass mit Lärm- / und Abgasimmissionen zu rechnen ist und Ersatzansprüche nicht anerkannt werden.

2 **Hinweise zu Erdarbeiten, zu Leitungen und zum Bodendenkmalschutz**

Vor Beginn von Erdarbeiten sind von den Bauausführenden rechtzeitig Leitungsauskünfte einzuholen. Die Telekom weist speziell darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs Bestandsleitungen liegen und ggf. bei geplanten Windenergieanlagen Telekommunikationslinien der Telekom bei eventuell auftretenden atmosphärischen Entladungen gefährdet wären bzw. Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Im Falle einer Windkraftanlagenplanung wäre ein Abstand von mindestens 15 m zwischen den Erdungsanlagen der geplanten Windenergieanlage und den Telekommunikationslinien der Telekom zu berücksichtigen.

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 Frist verlängern, 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).

3 **Artenschutzmaßgaben (Bauzeiten für Baufeldfreimachung, Prüferfordernisse bei Brut-/Quartierspotenzialen beachten)**

Ein Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II liegt vor (Ökon GmbH 2025). Danach sind bei Vorhaben neben den bereits getroffenen schutzbezogenen

Festsetzungen die dort ausgeführt und nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst artenschutzrechtlich begründeten Maßgaben bei der Umsetzung der Planung zu befolgen.

- Bauzeitenregelung: Baufeldfreimachung i.d.R. nur außerhalb der Hauptbrutzeit

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Störungs- und Tötungstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes europäischer Vogelarten müssen die „Erschließungsarbeiten“ (Baufeldräumung, erste Inanspruchnahme der Flächen durch Baustelleneinrichtungen, Bodenbewegungen usw.) ohne Vorliegen einer Ausnahme-genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde außerhalb der Hauptbrutzeit (01.03. – 31.07.), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar erfolgen.

- Bedingte Zulässigkeit von Gehölzentnahmen:

Gehölzentnahmen ohne Ausnahmegenehmigungen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG), bei potenzieller Fledermausquartierseignung nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar durchzuführen. Höhlenbäume mit Quartierspotenzialen müssen bei einer geplanten Entnahme rechtzeitig im Vorfeld erneut im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung mit Dokumentation kontrolliert werden.

Ausführlichere Ausführungen hierzu und Ausnahmemöglichkeiten wie auch ggf. zu beachtende Auflagen zur nötigen ökologischen Baubegleitung bei in die Brutzeit gehende Bauarbeiten beinhaltet der Fachbeitrag zur Artenchutzrechtlichen Prüfung Stufe II.

4 **Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas auszustatten bzw. die Glasfronten mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind.

5 **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesautobahn A 30. Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist gemäß § 9 FStrG zu beachten. Auch eine die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in Frage stellende Staubentwicklung ist während der Bautätigkeit und im Regelbetrieb durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind die nach § 9 Abs. 1 FStrG unzulässigen Vorhaben, insbesondere Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Nebenanlagen und Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, nicht zulässig.

Für Vorhaben innerhalb der Anbaubeschränkungszone sind die nach § 9 FStrG erforderlichen Zustimmungen bzw. Genehmigungen einzuholen. Für Photovoltaik- und Werbeanlagen gelten die besonderen Anforderungen des § 9 Abs. 2c bzw. Abs. 6 FStrG. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere durch Blendung oder Ablenkung, sind durch geeignete Maßnahmen unter Beteiligung des Bundesfernstraßen-Bundesamts auszuschließen. Dies gilt entsprechend für Beleuchtungsanlagen.

Niederschlagswasser darf dem Straßengrundstück der Bundesautobahn nicht zugeführt werden. Die Betroffenheit von Ausgleichsflächen der Autobahn GmbH des Bundes sowie sonstige Maßnahmen im Bereich des Autobahngrundstücks bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der zuständigen Straßenbauverwaltung.

6 Entwässerung / Abwasser

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erhält jedes Baugrundstück einen Schmutzwasseranschluss (überwiegend mit Freigefälle).

Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Steinfurt – Untere Wasserbehörde - und der Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 in die Kanalisation eingeleitet werden.

Vor der Ansiedlung von Betrieben mit anderen als häuslichen Abwässern ist die Zustimmung der Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 und der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

7 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 Grundstücksflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tiefliegende Gebäudeeingänge, 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 empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

8 Löschwasserversorgung

Für den Grundschutz ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 3.200 l/Min (192 m³/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge dürfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Objekt berücksichtigt werden.

Über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermengen – beispielsweise von Gebäuden mit erhöhtem Brandrisiko bzw. Brandabschnittsgrößen und -lasten sind im Rahmen des Objektschutzes durch den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten sicherzustellen. Im Genehmigungsverfahren sind diese Belange unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle der Stadt Rheine abzustimmen.

9 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbilddauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach sind keine Kampfmittelerkundungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. 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.

10 Bodenschutz/ Grundwasserschutz

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.

Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser z.B. durch Leckagen der Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum all-

gemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen (vgl. auch Umweltbericht Kap. 2.4 ff).

11 Altlastenprüfung und Baugrunduntersuchung

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Die Baugrundverhältnisse wurden mit einer vorliegenden Baugrunduntersuchung überschlägig untersucht. Der Untergrund ist demnach grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung geeignet. Besondere, einer Umsetzung grundsätzlich entgegenstehende Baugrundrisiken wurden im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht festgestellt. Für die Herstellung der Verkehrs- und Erschließungsflächen sind die im Baugrundgutachten beschriebenen Maßnahmen zur Entfernung ungeeigneter Oberboden- und Auffüllungsschichten sowie zur Herstellung eines ausreichend tragfähigen und frostbeständigen Planums zu berücksichtigen. Aufgrund der festgestellten Grundwasserverhältnisse ist insbesondere bei den geplanten Kanalbauarbeiten eine entsprechende Wasserhaltung vorzusehen.

Für die Bebauung obliegt dem jeweiligen Bauherren bzw. Tragwerksplaner die objektbezogene Untersuchung für die Gründung.

12 Mineralisches Material

Bei Eingriffen in das Erdreich ist das zutage geförderte mineralische Material gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu deklarieren.

13 Telekommunikationslinien / Versorgungsleitungen

Es sind nah an den Plangebietsgrenzen verlaufende Telekommunikationslinien und deren Schutzbereiche zu berücksichtigen. Es liegen Versorgerstellungnahmen aus der Bauleitplanung (PB 5.1 Stadtplanung) vor und es sind bei Bauvorhaben stets absichernd aktuelle Leitungsabfragen vorzunehmen.

14 Einsichtnahme in 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, Abteilung Stadtplanung, während der Dienststunden eingesehen werden.

15 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/orstrecht/index.html>) wird hingewiesen.

16 EDV/GDV

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.

17 Kompensation

Zur Kompensation von nicht im Geltungsbereich selbst ausgleichbaren Eingriffen werden die dem Umweltbericht zur Planung beigefügten, bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto eingesetzt.