

Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO)
In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" sind nur folgende Nutzungen, Betriebe und Einrichtungen zulässig:

- SB-/Verbrauchermärkte und sonstiger zweckbezogener Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 qm;
- ergänzende zweckbezogene Dienstleistungsbetriebe;
- Wohnungen sowie Gebäude bzw. Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)
Die in dem sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzte maximale Grundflächenzahl beträgt 0,95.

3. Zu- und Abfahrten

Im Bereich des Friedrich-Ebert-Rings ist die Sondergebietsfläche über maximal 3 Zu-/Abfahrten zu erschließen. Der Lieferverkehr ist auf eigenem Grundstück so zu organisieren, dass Rangiermanöver auf dem Friedrich-Ebert-Ring nicht erfolgen.

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

a) Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

b) Sonstiges Sondergebiet

Die maximale Höhe der Hauptkörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird

bei 1-geschossiger Bebauung	10,50 m
bei 2-geschossiger Bebauung	11,50 m.

festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Zu empfehlen ist die Anwendung von Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster. Auch eine Versickerung in bepflanzten Mulden innerhalb der seitlichen Pflanzstreifen oder eine Rohr-/Rigolen-Versickerung unter den Pflasterflächen ist denkbar.

6. Begrünung / Bepflanzung (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind struktureich vollflächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden:

Pflanzliste als Auswahlliste

Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernell-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu.

- 6.2 Für je 6 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen; mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde.
Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 4 qm aufweisen und sind mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern flächig zu bepflanzen.
- 6.3 Mit dem Bauantrag ist ein Grün- bzw. Pflanzplan vorzulegen, der die o.g. Maßnahmen dokumentiert.

II Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 7.1 Dachform – zwingend zweigeschossige Bauweise
Die markanten Eckbereiche sind mit einer zwingenden Zwei-Geschossigkeit belegt. Hier sind nur Sattel- bzw. Pultdächer als Dachform zulässig.
- 7.2 Dachform / Fassade – eingeschossige Bauweise
Die eingeschossigen Teile sind mit einer abwechslungsreichen Dachlandschaft zu versehen. Die Fassaden sind überwiegend aus Klinker- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen.
- 7.3 Eingrünung von Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehältern
Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

III Hinweise

8. Grafischen Datenverarbeitung

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

9. Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Vögel und der Fledermäuse möglich. Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Ende Februar erfolgen. Sollten das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Begutachtung** des durch Umbau oder Abriss betroffenen, bestehenden Gebäudebestandes durch eine fachkundige Person (z.B. Fledermauskundler, Umweltbaubegleitung). Um zu vermeiden, dass evtl. im Gebäude befindliche Fledermäuse durch einen Gebäudeabriss oder /-umbau getötet werden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen die Vorgehensweise mit der fachkundigen Person abzusprechen, dessen zumindest zeitweilige Anwesenheit auch während des Abrisses erforderlich werden kann.

10. Altlasten

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Gemarkung Rheine Stadt, Flur 156, Flurstücke 627 und 642) wurde über einen langen Zeitraum eine Möbeltischlerei betrieben. Es ist nicht auszuschließen, dass beim Betrieb der Tischlerei schädliche Bodenveränderungen entstanden sind. Sofern bauliche Veränderungen auf diesem Grundstück geplant werden, bei denen Eingriffe in das Erdreich vorgenommen werden müssen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.