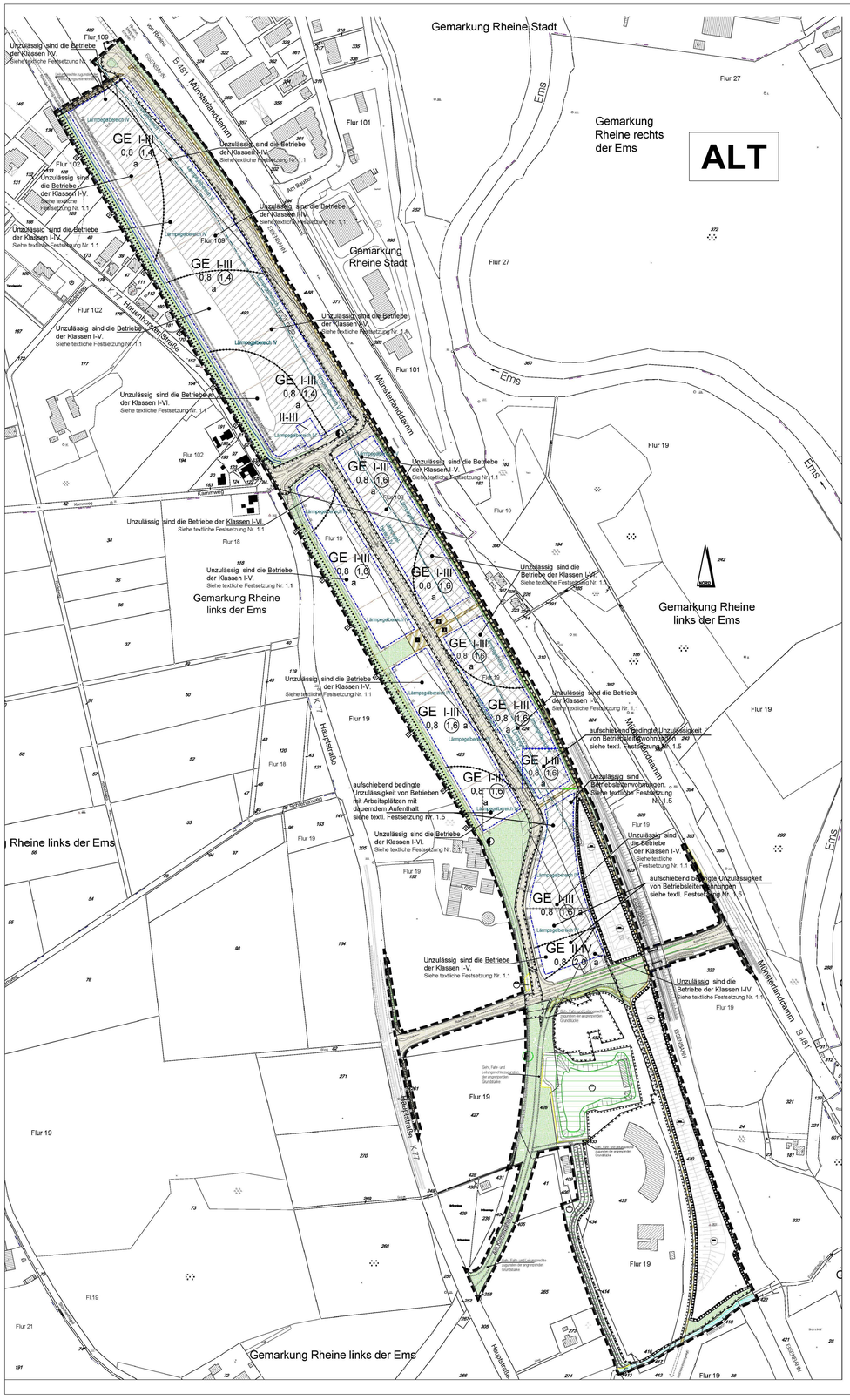
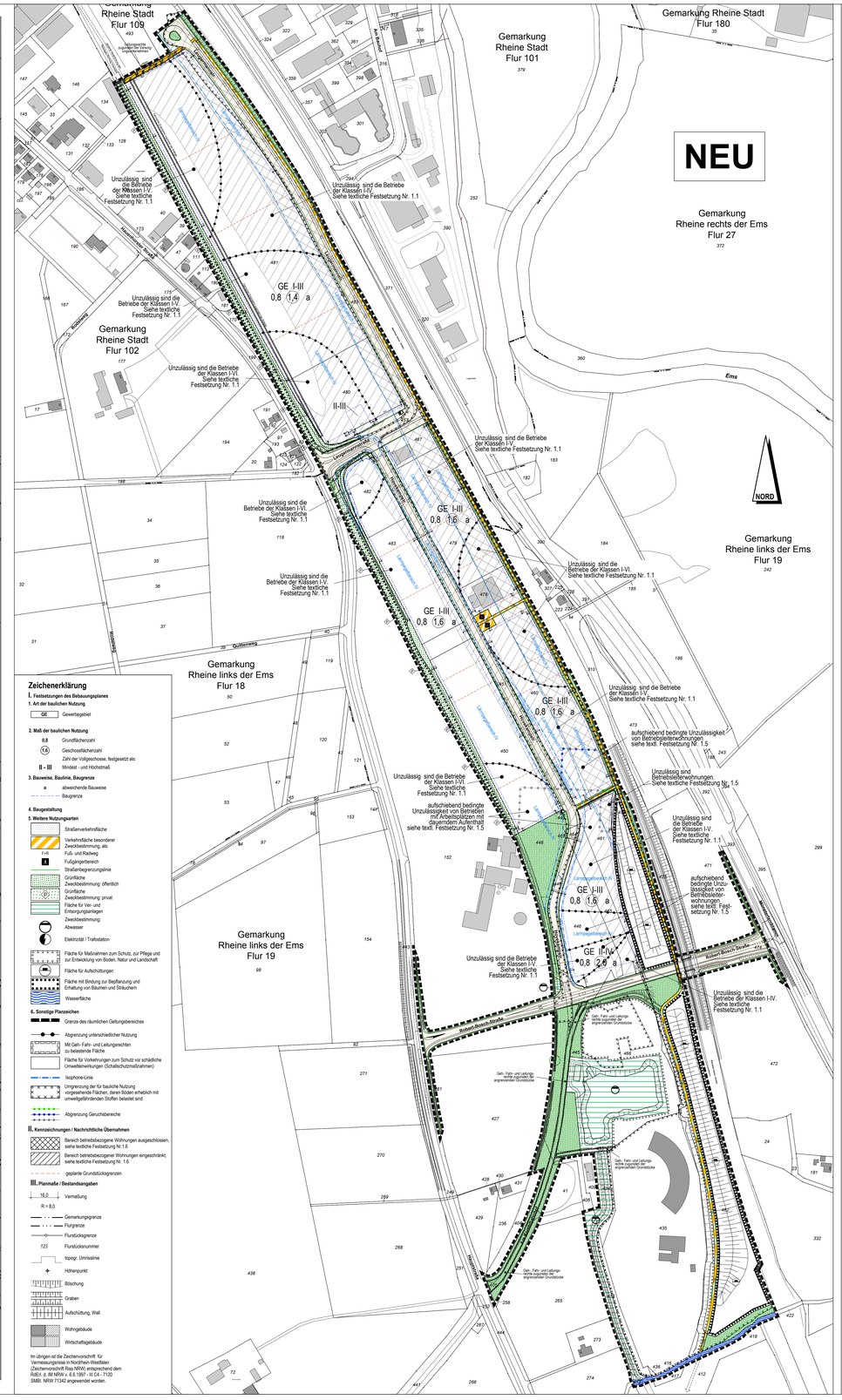




Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- (1,6) — Geschossflächenzahl
  Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- II - III — Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Baugestaltung

5. Weitere Nutzungsarten

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
  - FuG - und Radweg
  - F — Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
  - Zweckbestimmung: öffentlich
- Grünfläche
  - Zweckbestimmung: privat
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung
- Abwasser
- Elektrizität / Trafostation
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche für Aufschüttungen
- Fläche mit Bindung zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Wasserfläche

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Gefl.- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)
- Isophone-Linie
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung Geruchsbereiche

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- Bereich betriebsbezogene Wohnungen ausgeschlossen, siehe textliche Festsetzung Nr.1.6
- Bereich betriebsbezogener Wohnungen eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6
- geplante Grundstücksgrenzen

III. Planmaße / Bestandsangaben

- 16,0 — Vermaßung
- R = 8,0
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinie
- Höhenpunkt
- Böschung
- Graben
- Aufschüttung, Wall
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Riss NRW) entsprechend dem RdErl. d. MI NRW v. 6.6.1997 - III C4 - 7120 SMBl. NRW 71342 angewendet worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

GEWERBEGEBIETE, ABSTANDSLISTE:

1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagearten gegliedert.
Unzulässig sind die Anlagen der im Plan bezeichneten Betriebsarten der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage beigefügt.
Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagearten der nächst niedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgroßeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

NUTZUNGSAUSSCHLUSS, -BESCHRÄNKUNGEN:

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:
- Tankstellen und
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten:
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Getränke
  - Drogeriewaren (Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel)
  - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
  - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
  - Haus- und Heimtextilien; Dekoartikel, Gardinen
  - Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
  - Haushaltswaren (Glas/Porzellan/Keramik) und Bildernahmen
  - Schuhe und Lederwaren, Taschen
  - Baby- und Kinderartikel (ersatzlos Kinderwagen)
  - Spielwaren und Sportartikel, -geräte, -ohne
  - Sportgroßgeräte
  - Sportbekleidung, -schuhe
  - Uhren und Schmuck
  - Optik und Fotoartikel
  - Medizinische und orthopädische Artikel
  - Musikinstrumente und Musikalien
  - Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
  - Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
  - Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
  - Bettwaren (Bettstücke, Matratzen)
  - Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware"
  - Elektroartikel
  - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hifigeräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
  - Computer und Zubehör
  - Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, keine Bodenbeläge)
  - Pflanzen, Pflanzenteile und zoologische Artikel (Tierfriege usw.)
  - Campingartikel
  - Heimtiere, Tierfutter
  - Heimtierzubehör (ohne Möbel)
  - Jagdartikel
  - Erdbeerbedarf

In dem Gewerbegebiet können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete nebenbetriebliche ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Hauptfläche des Betriebes muss durch das produzierende Gewerbe oder Handwerkbetriebes untergeordnet sein.

Sonstiger Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Gewerbebetriebe" in Gewerbegebieten des Bebauungsplanes nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs.5 bis 9 BauNVO sind im Bereich der Gewerbegebiete die im Gewerbegebiet unter § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, sowie solche im Betriebe im Sinne des §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 02. 1999 handelt, nicht zulässig, und zwar
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen (im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
- Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Striptease(skale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
- Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

IMMISSIONSSCHUTZ:

1.5 Das Gewerbegebiet wird in Abhängigkeit der Geruchsemissionen, die von dem westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen, gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert.
Im Bereich mit der Festsetzung „ unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen" sind die gem. § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.
Im Bereich mit der Festsetzung „aufschiebend bedingte Unzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen" sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange zulässig, bis der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb entsprechend gutachterlichen Bericht (Büro Zech, Lingen: Geruchsimmissionen Bericht Nr. I-L03/40.2/03, 13.04.2011) ruhende Betriebsleiterwohnungen gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Technischen Betriebe Rheine AöR. Das Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhalt- bzw. -rückhaltebecken und dem Frischbecken im südlichen Geltungsbereich der Ems zugeleitet.

EISENBAHN-FORDERUNGEN:

7.1 Bei der Vorlage von Bau- bzw. Freistellungsanträgen für Baumaßnahmen in Bahnnähe bzw. bei Anäderung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Signalkabel) (innerhalb der 60 m-Grenze zum Eisenbahnbetriebsgelände) ist die DB Netz AG, Niederlassung Nord, Betriebsstandort Osnabrück zu beteiligen.

7.2 Die benachbarte Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Die Schutzstreifen zu Bahnstromfernleitungen sind zu beachten. Die DB Netz AG ist bei Bauvorhaben zu beteiligen. Für Anpflanzungen im gesamten Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsgesetz der DB AG (versichert: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten. Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können.

7.3 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gesetzlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens von Bauherren, Grundstückseigentümern oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

BODENTRAGFÄHIGKEIT, GRÜNDUNG:

8. Bei der Teilfläche des Flurstücks 469, die innerhalb des Plangebietes liegt, handelt es sich um ehemaliges Deponiegelände. Die Deponie wurde aufgefüllt und verdichtet, durch die anschließende Nutzung als Bahnanlage, andererseits durch Auskiesung und Abschub im Rahmen der Altlastensanierung verursacht. Bei der Gebäudeplanung ist die Standsicherheit bzw. die nicht homogene Tragfähigkeit des Bodens sorgfältig zu berücksichtigen. Überprüfungen im Zuge der Erdarbeiten durch schwere Rammsonden werden empfohlen.

ALTLASTEN (ABBRUCH):

9. Sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen von Erdbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Steinfurt als zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
Bevor das anstehende Grundwasser gemutzt werden kann, ist ein Nachweis der Unbedenklichkeit durch eine Grundwasseruntersuchung schriftlich zu erbringen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen. Erst nach Vorlage dieses Gutachtens kann auf die Grundwasserentnahmeerlaubnis verzichtet werden. Dieses gilt auch für die Nutzung des Grundwassers im Rahmen von Wasserhaltungen für Bauvorhaben.

KAMPFMITTELRÄUMUNG:

10. Hinsichtlich der zu erwartenden Kampfmittel erfolgten Oberflächendetektionen durch den KBD-WL. Die Verdachtspunkte aus der Oberflächendetektion wurden im Zuge der baubegleitenden Maßnahmen im April 2011 beräumt. Der KBD-WL empfiehlt, gegebenenfalls bodeneingreifende Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen und alle zu bebauenden Flächen nachzudetektieren. Ramm- und Bohrarbeiten stehen weiterhin unter Sicherheit und bedürfen der gesonderten Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
Die Kampfmittelbeseitigung ist Voraussetzung von Bebauungsvorhaben, ordnungsgemäßer Freilegung, Pläne über gut zu erhaltende Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollen rechtzeitig (u.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden.
Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst.

BODENDENKMÄLER:

11. 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 Denkmalbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-253) unverzüglich anzumelden (§§ 15 und 16 DSchG).

BAUHÖHEN:

12. Aus der Sicht der Wirkungskreise von flugsicherungstechnischen Anlagen dürfen Bauhöhen von 30 m über Grund nicht überschritten werden.
Bei größeren Bauhöhen für einzelne Bauwerke, sowie für Schornsteine, freistehende Antennenträger, Hochregallager u.a. sind die Bauunterlagen mit genauen Koordinatenangaben und Bauhöhen zur Einzelfallprüfung der Wirksbereichsverwaltung West, Düsseldorf zuzustellen, damit aus flugsicherheitsmäßiger Sicht die Möglichkeit an dem Bauplatz bzw. mögliche Kennzeichnungsforderungen geprüft werden können.

ARTENSCHUTZ:

13. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den zu bebauenden Flächen im Gewerbegebiet zukünftig streng oder besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder der Bundesartenschutzverordnung auftreten können und dann ggf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffs- und Störungsverbote) zu beachten sind.

LÖSCHWASSER:

14. Löschwasser steht mit 3.200 l/min. (192 m³/h) als Richtwert für Gewerbegebiete nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung

EDV/GOV-HINWEIS:

15. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltschutz, Produktbereich Vermessung.

Verfahrensvermerk

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 20.03.2018 — Produktgruppe Stadtplanung

gez. Dörtelmann
Stadt Oberbaurat

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, 20.03.2018 — Produktgruppe Vermessung

gez. Grod de Wente
Stadt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, 20.03.2018 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 22.11.2017 in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 08.02.02018 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 20.03.2018 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 20.03.2018 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 20.03.2018

gez. Dr. Lüttmann
Der Bürgermeister

gez. Reuter
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 06.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 09.04.2018 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Rechtsgrundlagen

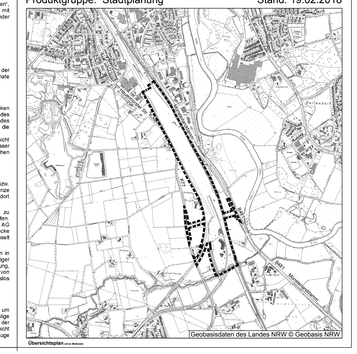
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Stadt Rheine

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 307

Kennwort: "Gewerbepark Rheine R"

Fachbereich: Planen und Bauen — Maßstab: 1:2.000
Produktgruppe: Stadtplanung — Stand: 19.02.2018



Übersichtsplan