

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, festgelegt als:

III Höchstmaß

II-III Mindest- und Höchstmaß

FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 3.1)

Baugrenze

4. Weitere Nutzungsarten

Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.6)

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahme

Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung

R = 8,0 Radius

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

topogr. Umrisslinie

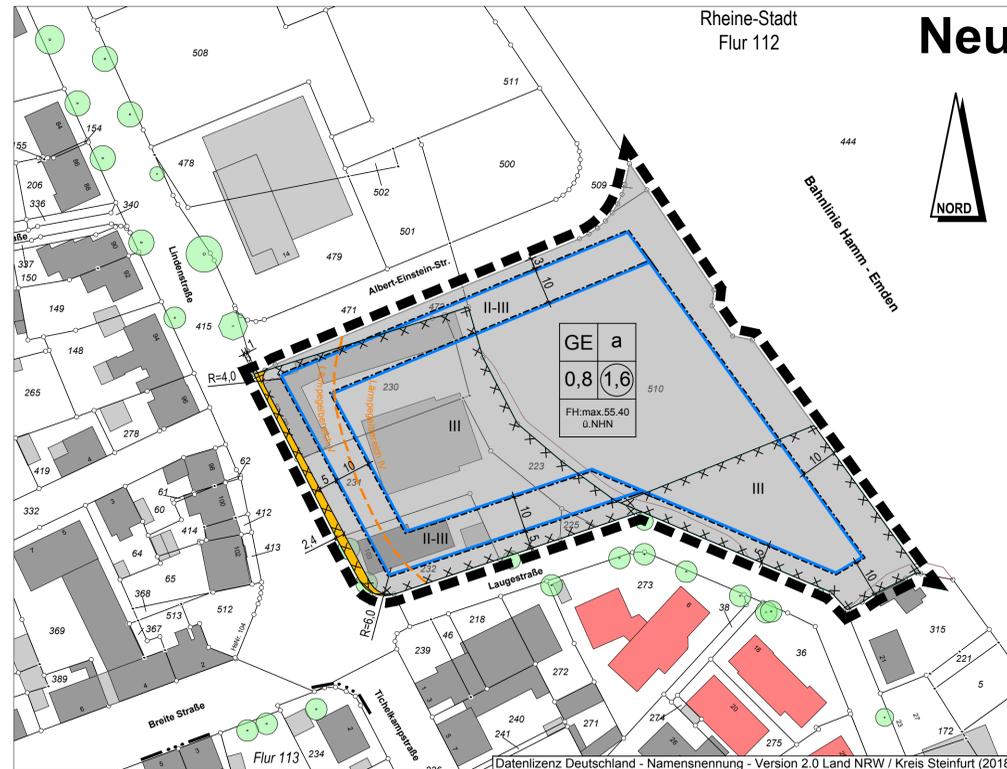
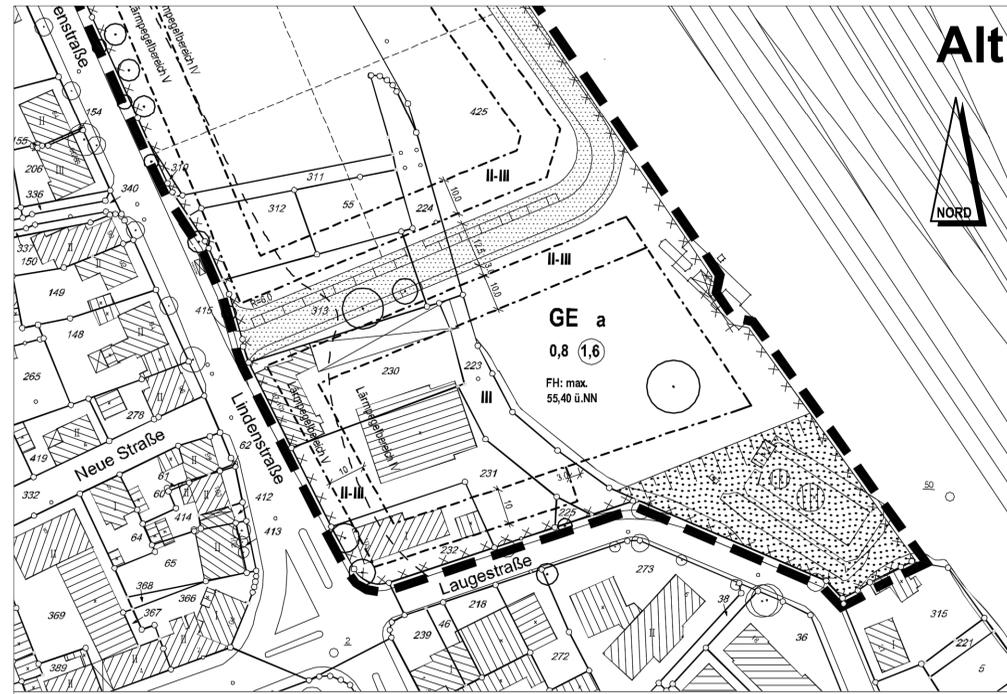
Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Gemeinwesengebäude

Bäume Bestand

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert. Unzulässig sind alle Betriebe, die in der Abstandsliste (Anhang 1) zum Abstandsersatz des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 genannt sind. Für Betriebe der Abstandsliste VII sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauVG zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionschutz gesichert ist. Die Abstandsliste ist der Begründung zu dieser Bebauungsplanung als Anlage beigelegt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:

- Tankstellen und
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten:
 - Nahrungsmittel und Genussmittel
 - Getränke
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel)
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
 - Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
 - Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen
 - Schuhe und Lederwaren, Taschen
 - Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)
 - Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
 - Sportgroßgeräte
 - Sportbekleidung, -schuhe
 - Uhren und Schmuck
 - Optik und Fotoartikel
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Glaswaren, Porzellan und Keramik
 - Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
 - Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobbedarf
 - Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
 - Bettwaren (Bettwäsche, 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)
 - Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
 - Campingartikel
 - Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - (Schnitt-)Bäumen
 - Jagdartikel
 - Erotikartikel
- Computer und Zubehör
- Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, keine Bodenbeläge)
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
- Campingartikel
- Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-)Bäumen
- Jagdartikel
- Erotikartikel

In dem Gewerbegebiet können Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstellen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsstelle muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.

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. 6 bzw. 9 BauNVO sind im Bereich des Gewerbegebietes die im Gewerbegebiet unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um 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 Stripsteaseoklaie), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
- Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

WERBEANLAGEN:

1.5 Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur zu der jeweiligen Erschließungsstraße zu orientieren.

IMMISSIONSSCHUTZ:

- 1.6 **Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen**
Im gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
- Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 40 dB
Büroräume u.ä.: erf. R_{w,res} = 35 dB
 - Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 45 dB
Büroräume u.ä.: erf. R_{w,res} = 40 dB

Schallschutz von Schlafräumen

In dem gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Einschränkung von Wohnnutzungen

In dem gesamten Plangebiet ist gemäß § 1 (9) BauNVO das ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Gewerbe gemäß § 8 (3), Nr. 1 BauNVO nur dann zulässig, wenn für den Einzelfall unter Berücksichtigung optimierter Gebäudestellungen sowie passiver Schallschutzmaßnahmen ein Schallschutzkonzept mit entsprechendem Nachweis erbracht wurde.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ:

2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise überschritten werden, sofern nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens zu erwarten sind (Verwendung z.B. von Schotterterrassen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster).

Geschossigkeit:

2.2 Sofern ein Grundstück durchgängig von der Lindenstraße bis zur Planstraße/Bahnfläche bebaut wird, entfällt gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauVG die Verpflichtung, im Bereich der Planstraße/Bahnfläche zwingend ein II-III-geschossiges Gebäude zu errichten.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

2.3 Tiefgaragen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

2.4 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann ausnahmsweise die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen

3.1 In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereichen eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

4. Begrünung / Bepflanzung

4.1 Als gliedermes Element ist für je 6 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbau (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 Kriechsträuchern flächig zu bepflanzen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGV i.V.m. § 86 BauO NW

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

GEBÄUDEHÖHE:

5.1 Die Firsthöhe darf bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzte Höhe - bezogen auf Höhe über NNH - nicht überschreiten.

EINFRIEDUNGEN:

5.2 Zur Grundstückseinfriedung an Nachbargrenzen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feld-Ahorn), zulässig. In die Hecke können Zuananlagen integriert werden.

III. Hinweise

VER- UND ENTSORGUNG:

6.1 Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

VERSICKERUNG:

7.1 Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Damit ist der Nutzungsrechte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Technischen Betriebe Rheine aöR.

EISENBAHN-FORDERUNGEN:

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

8.2 Die benachbarte Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: 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.

8.3 Die Baugrundstücke entlang der Flächen der Deutschen Bahn AG sind zum Bahngelände hin durch die Bauherren übersteigerlicher ohne Tor und Tür einzufrieden. Die Einfriedung ist dauernd zu unterhalten und zu erhalten.

8.4 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens der Stadt Rheine, von Bauherren, Grundstückseigentümern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinträchtigungen, Funkflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

ALTLASTEN:

9.1 Sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen von Erdbau- arbeiten 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.

KAMPFMITTELTRÄUMUNG:

10.1 Die ausgewerteten Luftbilder lassen für den Gesamtbereich der Bebauungsplanung ein starkes Bombenabwurfgebiet erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine Überprüfung der Verdachtspunkte durchzuführen. Des Weiteren ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungsanlagen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollen rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer oder Bauherren eingeleitet bzw. beantragt werden. Bei Ramm- und Bohrarbeiten sind Vorsondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vorzunehmen. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58099 Hagen.

BODENDENKMÄLER

11.1 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 die LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Erste Erdbovungen 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, Sennerpfer Straße 265, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke 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.

EDV/GDV-HINWEIS:

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

Verfahrensvermerk

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 10.07.2018

Produktgruppe Stadtplanung

gez. Dürtelmann

Stad. Oberbaurat

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

Rheine, 10.07.2018

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente

Stad. Vermessungsoberrat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauVG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauVG sowie in Verbindung mit § 13a BauVG beschlossen.

Rheine, 10.07.2018

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Gausmann

Beigeordneter

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauVG aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 25.04.2018 in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 10.07.2018

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Gausmann

Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauVG durch den Rat der Stadt Rheine am 10.07.2018 als Sitzung beschlossen worden.

Rheine, 10.07.2018

gez. Dr. Lüttmann

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Reuter

Schritführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauVG in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 14.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 14.09.2018

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Gausmann

Beigeordneter

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

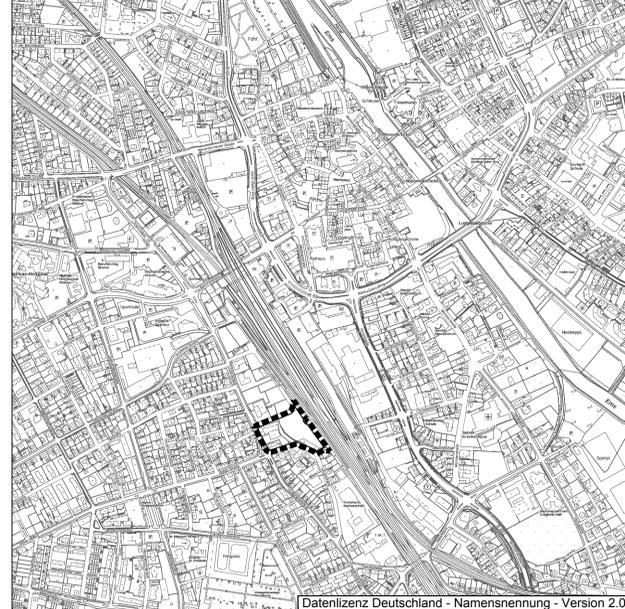
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 308 Kennwort: "Bahnhof West / Lindenstraße"

Fachbereich: Planen und Bauen

Produktgruppe: Stadtplanung

Maßstab: 1:1.000

Stand: 18.06.2018



Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Übersichtsplan M. 1: 10.000