

Zeichenerklärung

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
348	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2,4

Geschossflächenzahl

10,0

Baumassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation

9. Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen



Flächen für Vorkkehrungen des passiven Schallschutzes

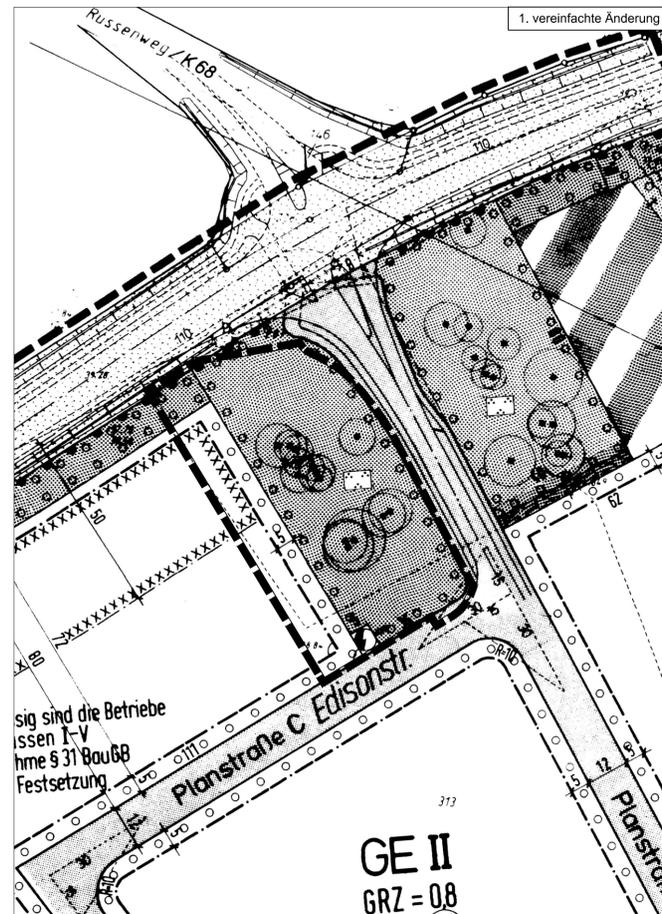


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme

 Biogasleitung BG MD PE-HD 200 (Energie- und Wasserversorgung Rheine vom 16.12.2019) Leerrohr (Energie- und Wasserversorgung Rheine vom 16.12.2019) Deutsche Telekom Technik GmbH (vom 23.10.2019)

Alt



Neu



Textliche Festsetzungen (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im GE gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO:
Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieb aller Art der Abstandsclassen I bis V aus der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserschluss des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsclassen V zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.4 Je Gewerbebetrieb darf gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise nur max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bercilschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO mit einer Wohnfläche von max. 150 qm errichtet werden. Diese Wohnung ist in das jeweilige Betriebsgebäude zu integrieren und darf gegenüber der Nutzfläche innerhalb des Betriebsgebäudes nur eine untergeordnete Bedeutung haben.

1.5 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 501 ansprechen sollen, nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO nur zu 50 % auf die Grundflächenzahl angerechnet.

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für den Verlust von Einzelbäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Rheine als Ersatz 9 hochstämmige Laubbäume, derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art, mit einem Mindestumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, anzupflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen.

4. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu pflanzen. Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen.

Hinweise

1. BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bentlage. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die zulässigen Bauhöhen zu beachten. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit. Bauhöhen über 107,35 m über NHN sind zustimmungsbedürftig.

2. ABWASSERBESEITIGUNG

Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Steinfurt - Umwelt- und Planungsamt - in die Kanalisation eingeleitet werden.

3. FEUERSCHUTZ

Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Stadtwerke Rheine GmbH. Soweit der Feuerschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betrieben selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen und ggf. auf eigene Kosten Löschwasserteiche anzulegen.

4. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet konnte bislang die Existenz von Bodendenkmälern nicht festgestellt werden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass unterirdisch Bodendenkmäler vorhanden sind. Daher sind dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel: 0251 / 591281) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichten unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

5. BAUMSCHUTZ

Die Bestimmungen der geltenden Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine sind zu beachten.

6. ARTENSCHUTZ

6.1 Baumfällungen (Fledermäuse):

Vor einer Entfernung von älteren Gehölzen (Bäume mit Stammdurchmessern > 30 cm), insbesondere vor der Fällung der zwei alten Sommerlinden und des alten Walnulbaumes, sind diese durch eine fachkundige Person (Fledermauskunder, ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartierung/-funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden. Möglicherweise werden in einem solchen Fall artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren) erforderlich.

6.2 Baufeldräumung (Brutvögel):

Die Baufeldräumung (Gehölzenfernungen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen 01. August und 01. März erfolgen. Sollte die Baufeldräumung (Beseitigen von Gehölzen 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 oder belegten Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten oder ihrer Entwicklungsformen durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlungen ist in diesem Fall die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.3 Außenbeleuchtung

Zum Schutz der Fledermäuse wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) empfohlen. Um Dunkelräume zu erhalten, sollte die Beleuchtung möglichst sparsam gewählt werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

7. DATENMATERIAL

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

8. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. erfolgter Änderungen für diesen Teilbereich überplant.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 31.03.2020

Produktgruppe Stadtplanung

gez. van Wüllen

Leiter Stadtplanung

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

Rheine, 31.03.2020

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente

Städt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 09.10.2019 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, 31.03.2020

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Schauer

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 09.10.2019 in der Zeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 31.03.2020

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Schauer

Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 31.03.2020 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 31.03.2020

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 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 30.04.2020

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Schauer

Beigeordnete

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- 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
- Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Stadt Rheine

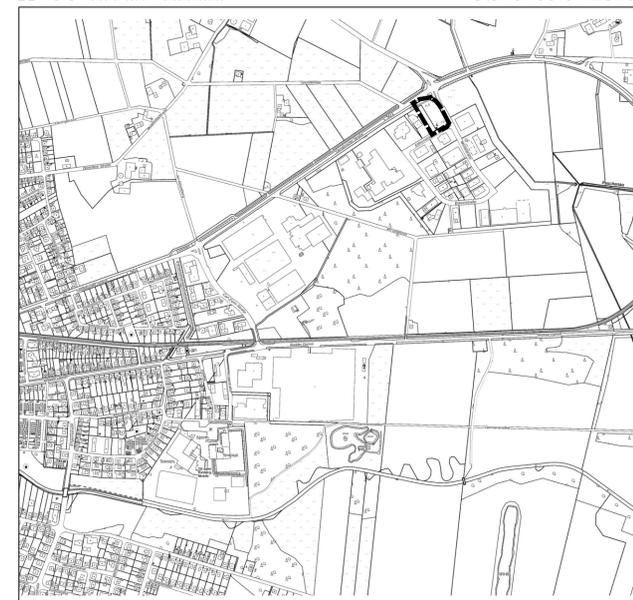
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 252 Kennwort: "Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau"

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Hilfen-Calle-89/4a • 49134 Wallebörstel
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Maßstab: 1:1.000

Stand: 09.01.2020



[Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 Land NRW / Kreis Steinfurt (2018)]

Übersichtsplan M. 1 : 10.000