

Textfestsetzungen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179,

Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum Nord"

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

(1) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

- 1.1 Das Gewerbegebiet GE wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagearten gegliedert.
Unzulässig sind die im Plan bezeichneten Betriebsarten je Abstandsklasse gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage beigelegt.
Ausnahmen nach dieser Gliederung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagearten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
- 1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. der Rheiner Sortimentsliste sind, mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

(2) Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 2.1 In dem geplanten Änderungsbereich ist der verbleibende 3 m breite Streifen zwischen neuer Baugrenze und südlicher Grundstücksgrenze als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist entsprechend zu entsiegeln und zu begrünen.
- 2.2 Die das Grundstück nach Süden begrenzende Zaunanlage nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche der Mesumer Straße (Flurstück 304) ist mit einer durchgehenden Bepflanzung zu begrünen.
- 2.3 Die vorhandene Wallhecke östlich der Wegeparzelle 1 in Flur 23 der Gemarkung Mesum und der ausgewiesene Grünzug, welcher das Plangebiet in Ost-West-Richtung südlich der Stiegemannstraße (Flurstück 260) durchquert, sind, mit Ausnahme der erschließungserforderlichen Durchbrüche, entsprechend zu erhalten bzw. zu erweitern und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).
- 2.4 Der mit einem Pflanzgebot belegte Grundstückstreifen nördlich der Mesumer Straße – K66 – ist mit bodenständigen Sträuchern und Gehölzen durchgehend zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- 2.5 Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind strukturreich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu, Seidelbast.

2 Hinweise

2.1 Abwasser

Vor der Ansiedlung von Betrieben mit anderen als häuslichen Abwässern ist die Zustimmung des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Münster, und des Kreiskulturbauamtes einzuholen.

2.2 Wasserintensive Nutzung

Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe ist vorher mit den Stadtwerken Rheine GmbH abzustimmen.

2.3 Flächenversiegelung

Folgende Anregungen aus ökologischer Sicht sind für künftige Baumaßnahmen zu empfehlen:

Die ökologisch/hydraulisch nachteilige Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken; zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

2.4 Straßenbau, Kreisstraßenbau

Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten entsprechen.

Anlagen der Außenwerbung sind gem. StrWG NRW § 28 innerhalb eines 20m-Korridors vom Fahrbahnrand nicht zulässig.

Beleuchtungsanlagen an Gebäuden sowie auf Verkehrs- und Freiflächen sind so auszubilden, dass die Verkehrsteilnehmer entlang der K66 nicht gestört oder beeinträchtigt werden. Defekte Beleuchtungskörper (wie z.B. flackernd) sind bis zur Reparatur abzuschalten.

2.5 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich gemäß Bezirksregierung - Luftbildauswertung in einem Bereich, für den ein Kampfmittelverdacht aufgrund von z.B. Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg nicht auszuschließen ist.

Für die betroffenen Plangebietsflächen ist im Vorfeld einer Entwicklung der Flächen Kontakt mit der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde aufzunehmen. Zu bebauende Flächen sind auf Kampfmittel zu sondieren. Im Bereich starker Bombardierung müssen zudem Vorbohrungen durch den KBD-WL erfolgen.

Sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2.6 Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Der Auffüllungshorizont ist gem. gemäß der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ vom 05.11.2004 dem Wert Z1 zugeordnet worden. Bei Eingriffen in das Erdreich ist das zutage geförderte Material daher einer ab-

fallrechtlichen Deklaration zu unterziehen. Die Entsorgung des Materials ist vorab mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.

2.7 Einsichtnahme

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/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

2.8 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.

3 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 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 Satzungsbeschluss geltenden Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW. S. 421), 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.

Rheine, 27.05.2021

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung