Zeichenerklärung

I. Bestandsangaben

(Linie)	Gemarkungsgrenze
(Linie)	Flurgrenze
(Linie mit Grenzmal)	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
437	Flurstücksnummer
20	Wohngebäude mit Hausnummern
(Fläche)	öffentliche Gebäude
(Fläche)	Wirtschaftsgebäude, Garagen

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)

GE 1 — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GH max. 57 m über NHN — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

15. Sonstige Planzeichen

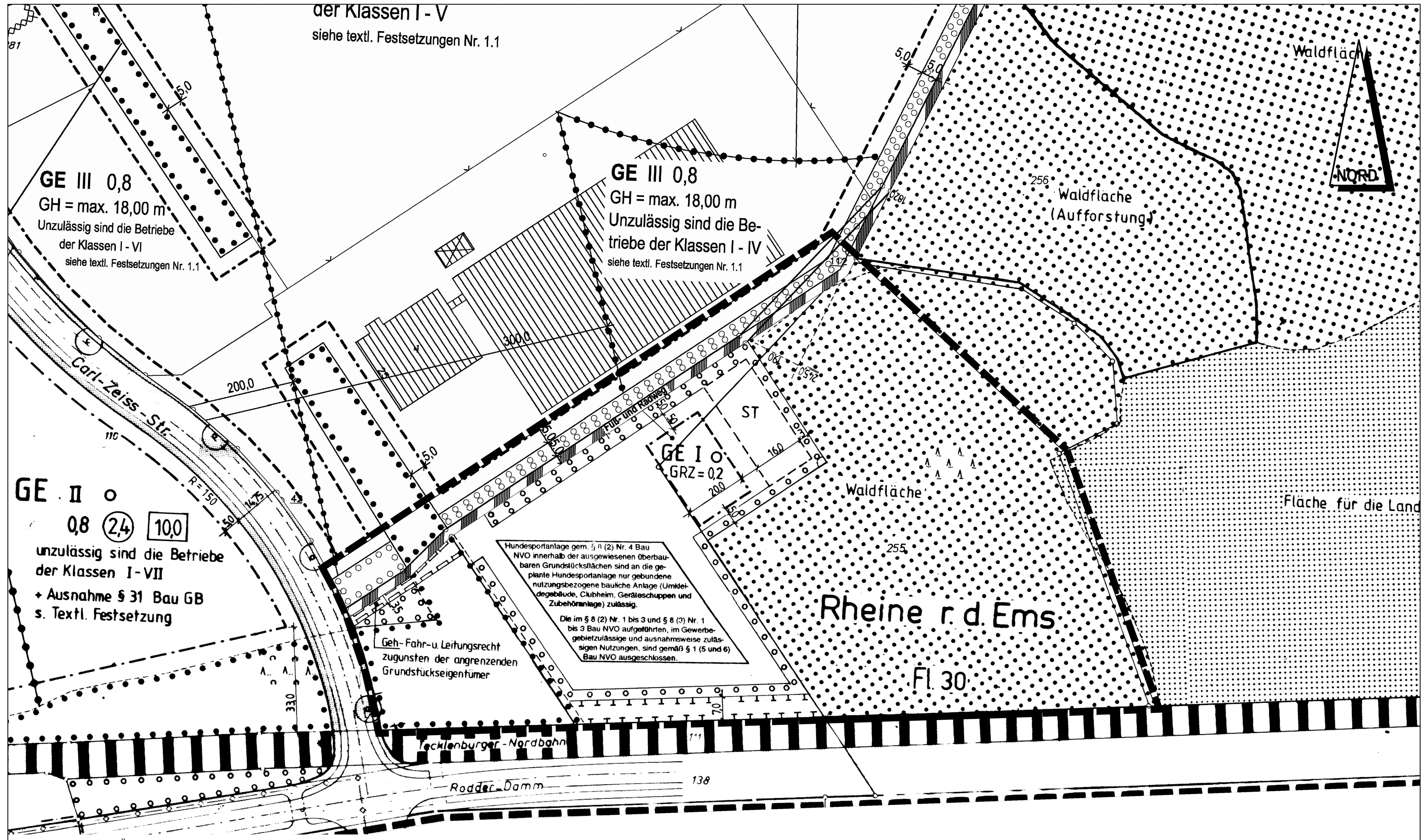
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß Abstandsliste NRW
(300 m zu nächstgelegenen Wohnbauflächen)

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

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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
4. Bauordnung 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
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

Alt



Collage aus 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231

Neu

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231

Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Textliche Festsetzungen (TF)

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

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Nutzungen sind im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO:

a) Innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art der Abstandsklassen I bis V aus der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse V zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

b) Innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art der Abstandsklassen I bis IV aus der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse IV zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

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

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (ü. NHN) darf nicht überschritten werden.

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

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der Abstandsfläche zu den angrenzenden Waldflächen dürfen keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Beseitigung von Gehölzen

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermausindividuen müssen erforderliche Baumfällarbeiten von Bäumen > 20 cm Brusthöhendurchmesser am Ende der Sommeraktivitätsperiode der Fledermäuse und vor deren Winterschlafphase und somit zwischen dem 15. September und 01. November stattfinden. Die Bäume sind unmittelbar vor dem Fälltermin durch eine fledermauskundige Person auf vorhandene Individuen zu kontrollieren. Sollten bei den Kontrollen oder im Zuge der konkreten Fällung Fledermäuse gefunden werden, ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen (inkl. ggf. artenschutzrechtlich notwendiger Maßnahmen) abzustimmen.

Auf der Grundlage der Kontrolle der Bäume durch den Fachgutachter ist festzulegen, ob und ggf. welche Vermeidungsmaßnahmen zur Fällung des Baums erforderlich sind. Den Anweisungen des Fachgutachters ist hierbei unbedingt Folge zu leisten. Zudem ist der Antragsteller verpflichtet, geeignetes technisches Gerät zur Durchführung der unten beschriebenen Maßnahmen zur Unterstützung der ökologischen Baubegleitung bereitzustellen.

Als Vermeidungsmaßnahmen für Bäume mit kritischem Quartierpotenzial ist eine Vorabkontrolle der Strukturen auf Besatz durch Fledermäuse, ggf. mit Hilfe eines Endoskops, zu bevorzugen. Sollte aufgrund von Unerreichbarkeit eine derartige Vorab-Kontrolle des Quartierpotenzials nicht möglich sein, sind alternativ eine abschnittweise Fällung oder eine behutsame Fällung des Baums (der Baum darf nicht auf das Quartierpotenzial abgelegt werden) durchzuführen. Bäume, bei denen keine Vorabkontrolle auf Besatz möglich ist, sind nach der behutsamen Fällung auf Besatz zu kontrollieren.

Gefundene Fledermäuse sind auf Verletzungen zu untersuchen und unversehrte Tiere ggf. nach kurzzeitiger Hälterung wieder freizulassen. Verletzte Tiere sind an eine Auffangstation zu vermitteln.

Das vorgefundene Quartierpotenzial ist durch den Fachgutachter anhand von Fotos und einer Tabelle (Menge und Art des Quartierpotenzials, gefundene Tiere, Baumart, BHD) zu dokumentieren. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in Form eines Kurz-Berichts mitzuteilen. Zudem ist eine kurzfristige mündliche Rückmeldung nach Beendigung der Fällarbeiten zu geben.

4.2 Baufeldräumung

Zur Vermeidung der Tötung von Vogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen darf die Baufeldräumung (Fällen von Gehölzen, Baum- und Strauchrodungen) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Baumfällungen von Bäumen > 20 cm sind nur in der Zeit zwischen dem 15. September und 1. November zulässig (s. TF Nr. 4.1). Die weitere Baufeldräumung (Roden von Sträuchern oder kleineren Bäumen und Bäumen ohne nachweisliches Quartierpotential) ist bis zum 28. Februar möglich.

4.3 Beleuchtung

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Fledermausquartiere in dem östlich angrenzenden Waldbestand, ist die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes auf ein für die Sicherheit erforderliches Minimum zu beschränken. Angrenzende Gehölzbestände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Für die Außenbeleuchtung sind lediglich Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb des Plangebietes ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) 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.

6. ZUORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN / WALDERSATZ (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Aufforstungsfläche 1

Von dem insgesamt 30.024 m^2 großen Flurstück 718 der Flur 22 in der Gemarkung Rheine r. d. Ems sind 20.000 m^2 aufgeforstete Fläche als Waldersatz zu beanspruchen.

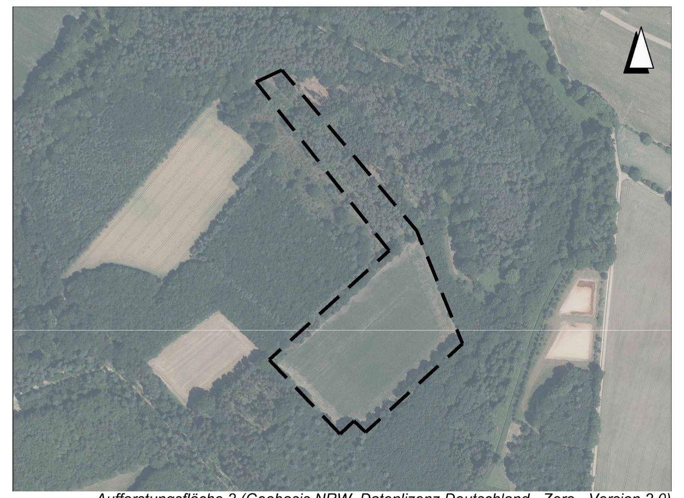
Diese externe Ersatzmaßnahme wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

Aufforstungsfläche 1 (Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

6.2 Aufforstungsfläche 2

Von dem insgesamt 39.315 m^2 großen Flurstück 236 der Flur 12 in der Gemarkung Mesum ist ein Anteil von 24.226 m^2 in Abstimmung mit dem Regionalfortsamt Münsterland neu aufzuforsten. Hiervon sind 11.600 m^2 aufgeforstete Fläche als Waldersatz zu beanspruchen.

Diese externe Ersatzmaßnahme wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.



Aufforstungsfläche 2 (Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Hinweise

1. FEUERSCHUTZ

Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH.

Für eine Erstbrandbekämpfung sind mind. 3.200 l/min. Löschwasser im Umkreis von 300 m bereitzuhalten.

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.

2. BAUMSCHUTZ

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

3. 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.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, 48431 Rheine in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

5. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. erfolgter Änderungen für diesen Teilbereich überplant.

6. BODENDENKMÄLER

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 und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

7. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen werden empfohlen:

- Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.
- Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).

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

Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu Standardbearbeitungszeiten entnehmen Sie dem AoK, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webauftritt der Bezirksregierung Arnsberg z. B. unter http://www.bra.nrw.de/479001.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 29.06.2021 — Produktgruppe Stadtplanung

gez. van Wüllen
Leiter Stadtplanung

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

Rheine, 29.06.2021 — Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Städt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 11.03.2020 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 29.06.2021 — Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 stattgefunden.

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 16.12.2020 in der Zeit vom 21.01.2021 bis einschließlich 08.03.2021 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 29.06.2021 — Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 29.06.2021 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 29.06.2021

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 23.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 27.10.2021 — Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

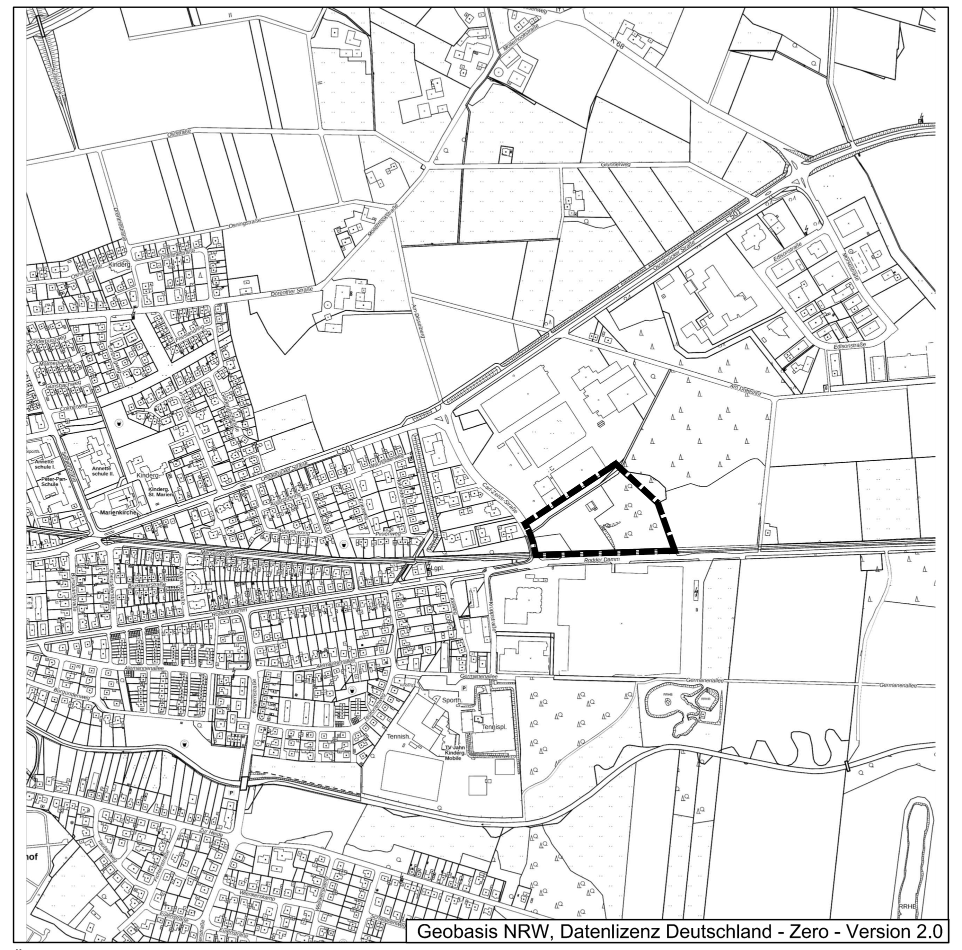
Stadt Rheine

5. Änderung
Bebauungsplan Nr. 231
Kennwort: "Gewerbegebiet Rodder Damm"

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Maßstab: 1:1.000
Stand: 19.04.2021



Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Übersichtsplan M. 1 : 10.000