

Textliche Festsetzungen zur 12. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet zulässig:
 - Vergnügungstätten,
 - Tankstellen und
 - die gem. § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen.
- 1.2 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs/Discountmarktes. Im Einzelnen sind zulässig:
 - Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 1.000 qm Verkaufsfäche,
 - Lebensmittelmarkt/Bio-Laden mit max. 350 qm Verkaufsfäche,
 - bis zu 50 qm Verkaufsfäche für ergänzende Angebote, insbesondere Backwaren, Blumen,
 - Stände und Pavillons und
 - Stellplätze.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden für die Kerngebiete südlich des Bahnhofs die gem. § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO zulässigen Wohnungen und die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugeordnet werden.
- 2.2 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Bauweise

- 3.1 Innerhalb der geschlossenen Bauweise können ausnahmsweise im Erdgeschoss Durchgänge und Durchfahrten zugelassen werden.

II. Hinweise

- Rechtzustand
- 4.1 Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der BauNVO und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).
- Bauschutzbereich
- 4.2 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine - Bortlage. In diesem Bereich gelten die Baubeschränkungen des § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes. Sofern Bauwerke errichtet werden sollen, deren Bauhöhe mehr als 24,45 m über Grund bzw. 63,45 m über NN betragen, darf die für die Baugenehmigung zuständige Stelle die Genehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilen. Die Höhenbeschränkung gilt auch für Aufbauten, Antennen usw. auf Gebäuden.

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungswesen in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet.
(RdESt. d. Innenminister 1 02 - 7120)

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

III. Planmaße / Bestandsangaben

- 16,0 Vermaßung
- R = 8,0 Radius
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücknummer
- topogr. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrünung von Flächen deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Öffentliche Parkfläche
- Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung Tiefgemeinschaftsgaragen
- Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Rheine

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- 2,4 Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
 - II Höchstmaß
 - II - III Mindest- und Höchstmaß
 - II zwingend

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

5. Weitere Nutzungsarten

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
 - Fußgängerzone

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
 - 2. Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - 3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
 - 4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
 - 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
 - 6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 (GV NRW, S. 254)
 - 7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 3. Juli 2001
- Ver- und Entsorgung
- 4.3 Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BGN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn von Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
- Versickerung
- 4.4 Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u.a. aufgrund der schlechten Filtrationswirkung die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist. Damit ist der Nutzungsberechtigten gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beauftragungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
- Bodendenkmäler
- 4.5 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodeneigenschaften) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSchG).
- Geh- und Fahrrecht
- 4.7 Das Geh- und Fahrrecht südlich der Gebäude auf den Flurstücken 1115 und 1116 (Kunstak-Warenhaus und Textilgeschäft Mensing) dient der Sicherung der notwendigen Fluchtwege, der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage (Rathauszentrum) und der vorhandenen rückwärtigen Gebäudeflächen. Die exakte Lage dieser Rechte kann in Abhängigkeit der Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Metropol-Gelände) verändert werden, z.B. Fahrrecht im Untergeschoss.
- EDV-Hinweise
- 4.8 Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bauen und Planen, Produktbereich Vermessung.

Für die städtebauliche Planung Rheine, 30.04.2003	Stadtplanungsamt
gez. Teichler Dipl.-Ing.	gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter
Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.	
Rheine, 30.04.2003	Stadtvermessungsamt
	gez. David Stadt. Verm.-Rätin z.A.
Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 30.04.2003 die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.	
Rheine, 30.04.2003	Der Bürgermeister In Vertretung
	gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.03.2003 bis einschließlich 31.03.2003 stattgefunden.	
Dieser Änderungs- und Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 30.04.2003 in der Zeit vom 16.05.2003 bis einschließlich 16.06.2003 öffentlich ausgestellt.	
Rheine, 17.06.2003	Der Bürgermeister In Vertretung
	gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter
Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 29.07.2003 als Satzung beschlossen worden.	
Rheine, 29.07.2003	Der Bürgermeister In Vertretung
	gez. W. Gehke Schrifführer
Der Satzungsbeschluss für diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 27.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	
Rheine, 13.01.2004	Der Bürgermeister In Vertretung
	gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter

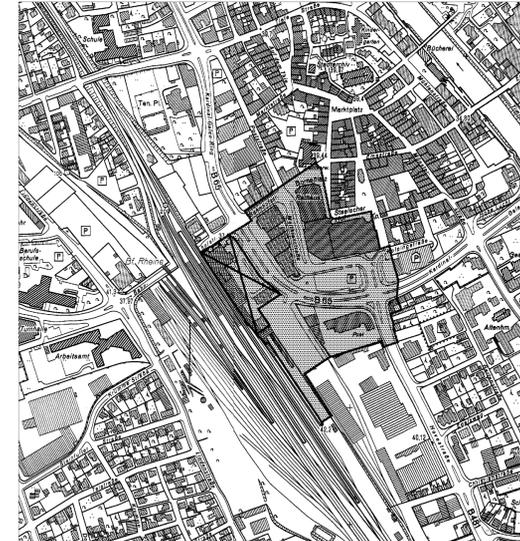
Stadt Rheine

12. Änderung und Ergänzung

Bebauungsplan Nr. 10g

Kennwort: "Westliche Innenstadt"

Maßstab 1 : 1000



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000 Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96