

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,9 Grundflächenzahl
10,0 Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:
III Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Weitere Nutzungsarten

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Ver- und Entsorgungsleitung:

unterirdisch (Biogas)

Grünfläche, öffentlich

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen

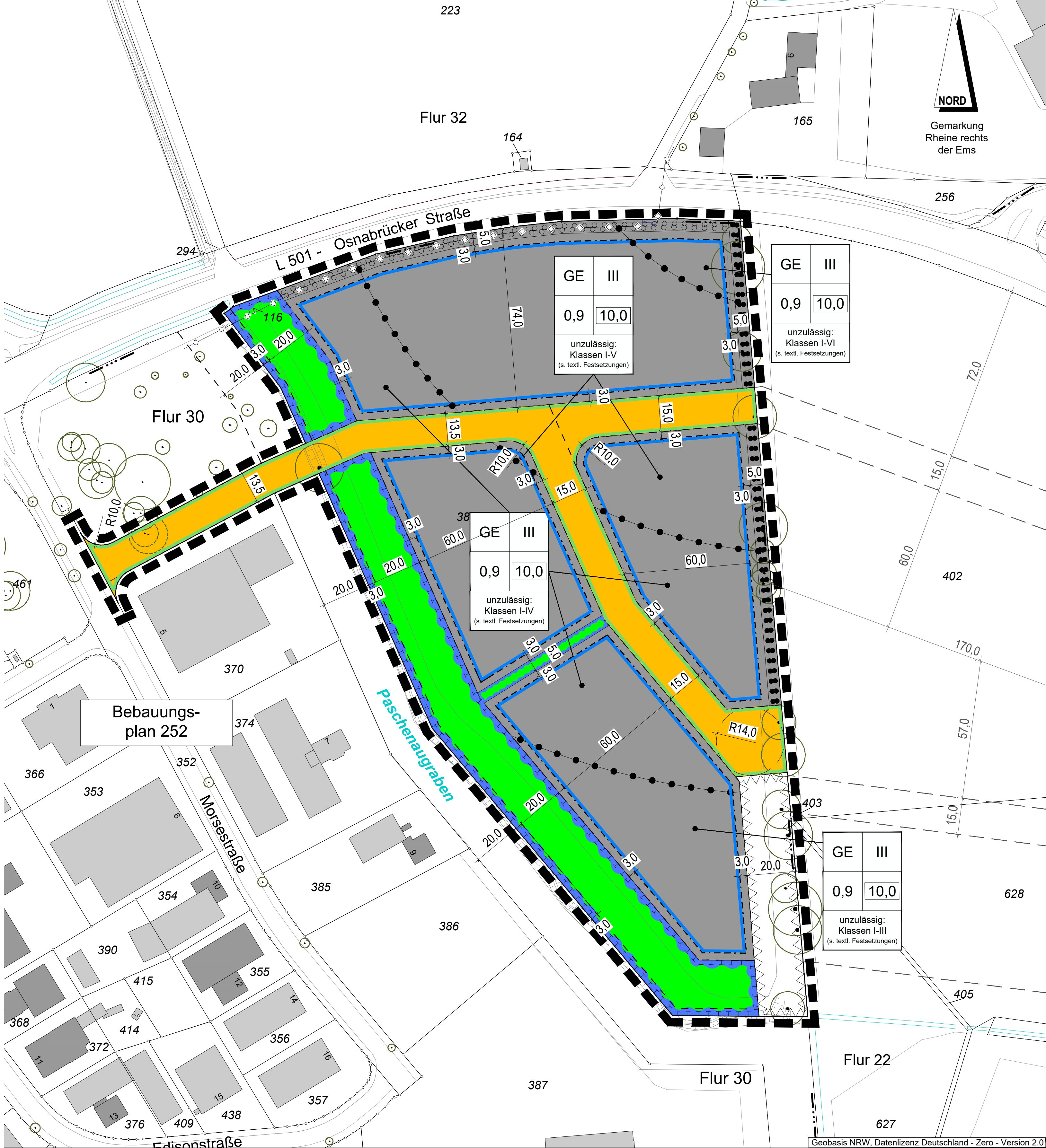
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist

Planmaße / Bestandsangaben

15,0 Vermaßung
R = 10,0 Radius
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
topogr. Umrisslinie
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Bestandsbaum

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Das Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs-bzw. Anlagenarten gegliedert. Unzulässig sind die im Plan bezeichneten Betriebsarten je Abstandsliste 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 Baulinienplan als Anlage beigefügt. Ausnahmen nach dieser Gliederung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsliste bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Wohnungen für Auf-sichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
- Eine Überschreitung der sich durch die Baumassenzahl ergebenden, zu-lässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bau-teile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solaranlagen, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 15°) der Büro- und Verwaltungsgelände sind vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbe-grünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-/Grasschicht von mehr als 10 cm Substrat-Aufbaudicke herzustellen. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis zu 15°) der Betriebs-hallen und sonstigen Gebäude (ohne Büro- und Verwaltungsnutzung) sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien insbesondere Solaranlagen zu errichten. Die Kombination von Grundruch und Solaranlage ist zulässig. Ausnahmen von der Dachbegrünungs- und Solaranlagepflicht sind möglich, soweit die Durchführung der obigen Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten betriebs- bzw. produktionsbedingten Härte führen würde.
- Mindestens 50% der seitlichen und rückwärtigen, überwiegend fensterlo-sen Wandflächen der Gewerbehallen und Garagen sind mit Kletterplan-zen (z.B. Efeu, Kletterich, wilder Wein) zu be-ranken und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 2 m Wandlänge mind. eine Pflanze zu setzen.
- Die unbebauten, nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingänge unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen usw. sind unzulässig. Zulässig sind Trauf-streifen an den Gebäuden von max. 50 cm Breite.
- Für je 6 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Hoch-stamm, mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) als gliederndes Element zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mind. 4 qm aufweisen.
- Die westliche Grundstücksabgrenzung der Gewerbegrundstücke zur „Maßnahmenfläche“ ist als feste Einfriedigung (z.B. Zaunanlage oder Mauer) herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um Beeinträchtigungen (z.B. Auslichtung oder „Verunreinigung“) des benachbarten Landschaftsraums bzw. der Bachhau zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Bau-weise, durchgehend ohne Toranlagen und mindestens 1,5 m hoch auszuführen. Dabei ist die vorhandene, unterirdische Biogasleitung zu beachten.
- Entlang der L 501 (Osnabrücker Straße) sind Unterbrechungen bzw. Querungen der Pflanzgebotfläche für Grundstücks-zu- und -abfahren nicht zulässig (Ein- und Ausfahrtverbot). Zur Landestraße sind die Gewerbegrundstücke mit einer festen, lücken-losen Einfriedigung zu versehen und dauernd zu erhalten.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsebot belegten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen im Wurzelraum Maßnahmen zum Baumschutz entspre-chend der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Land-schaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vorzusehen.
- Die öffentliche Grünfläche bzw. die Bachhau inklusive „Flutmulde“ dient insbesondere dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Retentions- und Sukzessionsraum; Renaturierung). In dem, der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügten Umwelt-bericht wird die Maßnahmen- bzw. Ausgleichsfläche explizit benannt und die darauf stattfindenden Ausnah-maßnahmen konkret definiert. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siefurt.

II. Hinweise sowie nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet liegt in den Bauschutzbereichen des militärischen Flugplat-zes Rheine-Bentlage und des zivilen Verkehrslandeplatzes Eschendorf. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 30 m ab natürlicher Geländehöhe der Prüfung durch das Bundesamt für Infra-struktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bo-denfund, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Rheine (Untere Denkmalbehörde) und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich zu mel-den. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen. Dieser und deren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und das städtische Ordnungsamt sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22) zu benachrichtigen.
- Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungsfähige Ver-sickerungsfähigkeit nicht vorhanden. Damit ist der Nutzungsberechtigte nicht beeinträchtigt, sondern die Stadt Rheine. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) soll möglichst weitgehend auf dem jeweiligen Grund-stück versickern oder dem ortsnahen Gewässer, hier dem Paschenaugra-ben zugeführt werden.
- Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregeneignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser (über tief liegende Eingänge, Kellerfenster oder Zu-fahrten) in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher u.a. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mind. 0,30 m höher als die Er-schließungsstraße zu legen.
- Soweit der Brandschutz (Grundschutz) aus der zentralen, öffentlichen Wasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, sind in Ab-stimmung mit den zuständigen Behörden und der EVR (s. Vereinbarung Stadt mit EVR) Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern, ggf. Entnahme aus Löschwasser-Zisternen). Über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermengen - beispiele-weise von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken bzw. Brandschnitts-größen und -lasten - sind im Rahmen des Objektschutzes durch den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten sicherzustellen. Im Baugenehmi-gungsverfahren sind diese Belange unter Beteiligung der Brandschutz-dienststelle der Stadt Rheine abzustimmen.

- Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind, oder Maßnahmen vorgesehen sind, mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könn-ten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen.
- Vegetationsrodungen bzw. Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar bzw. im Zeitraum von Mitte September bis Anfang April durchgeführt werden. Können diese Zeiträume nicht eingehalten werden, muss kurz vor den Rodungs- bzw. Baumaßnahmen eine Untersuchung auf Brutstätten durch einen Fachbiologen stattfinden. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltes, geripptes oder mattedes oder sonstiges reflexionsarmes Glas auszu-statten bzw. die Glasfronten mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind.
- Die Beleuchtung der gewerblichen Flächen darf nur so angebracht wer-den, dass diese nicht in den Landschaftsraum insbesondere den Bach-auenbereich strahlen. Sie ist nach unten auszurichten. Als Leuchtmittel sind nur solche zu verwenden, die eine geringe Anziehungskraft für Insek-ten ausüben (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED).
- Aus dem Plangebiet dürfen keine störenden Einflüsse (z.B. Blendwirkun-gen durch Scheinwerfer oder verbende Einrichtungen) entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 501 (Osnabrücker Stra-ße) negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landestraße vorzusehen. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Stra-ßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immis-sionsschutzes geltend gemacht werden.
- Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Stra-ßenbaubehörde, wenn sie längs der Landestraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, ge-messen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für Ausnahmen ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.
- An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, die - im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung - Geruchs-, Staub- und Geräusch-immissionen verursachen. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gulgachten können bei der Stadt Rheine, Abteilung Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.
- Dieser Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbeson-dere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

VERFAHRENSVERMERK

Für die städtebauliche Planung
Rheine, _____ Produktgruppe Stadtplanung
Leiter Stadtplanung

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

Rheine, _____ Produktgruppe Vermessung
Städt. Vermessungsberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

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

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am _____ als Satzung beschlossen worden.

Rheine, _____

Der Bürgermeister

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 1917 (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
- Planzeichenvorschrift (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- 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
- 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 Bebauungsplan Nr. 348 Kennwort: "GE Osnabrücker Straße - Süd"

Fachbereich: Planen und Bauen Maßstab: 1:1.000
Produktgruppe: Stadtplanung Stand: 04.05.2023

