

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: „GE Osnabrücker Straße - Süd“

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

1. Das Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten 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. Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
3. Eine Überschreitung der sich durch die Baumassenzahl ergebenden, zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solarenergieanlagen, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 15°) der Büro- und Verwaltungsgebäude sind vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung 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 Betriebshallen und sonstigen Gebäude (ohne Büro- und Verwaltungsnutzung) sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien insbesondere Solaranlagen zu errichten. Die Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig. Ausnahmen von der Dachbegrünungs- und Solaranlagenpflicht sind möglich, soweit die Durchführung der obigen Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten betriebs- bzw. produktionsbedingten Härte führen würde.
5. Mindestens 50% der seitlichen und rückwärtigen, überwiegend fensterlosen Wandflächen der Gewerbehallen und Garagen sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Knöterich, wilder Wein) zu beranken und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 2 m Wandlänge mind. eine Pflanze zu setzen.
6. Die unbebauten, nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen usw. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 50 cm Breite.
7. Für je 6 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) als gliederndes Element zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mind. 4 qm aufweisen.
8. 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 „Vermüllung“) des benachbarten Landschaftsraums bzw. der Bachaue zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Bauweise, durchgehend ohne Toranlagen und mindestens 1,5 m hoch auszuführen.

9. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind – in Anlehnung an die vorhandene Ausprägung – Eichenhochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Anpflanzung hat spätestens in der nach Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Dabei ist die vorhandene, unterirdische Biogasleitung zu beachten.
10. Entlang der L 501 (Osnabrücker Straße) sind Unterbrechungen bzw. Querungen der Pflanzgebotsfläche für Grundstücks-zu- und -abfahrten nicht zulässig (Ein- und Ausfahrtverbot). Zur Landesstraße sind die Gewerbegrundstücke mit einer festen, lückenlosen Einfriedigung zu versehen und dauernd zu erhalten.
11. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot 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 entsprechend der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vorzusehen.
12. Die öffentliche Grünfläche bzw. die Bachaue 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 Umweltbericht wird die Maßnahmen- bzw. Ausgleichsfläche explizit benannt und die darauf stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen konkret definiert. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt.

II. Hinweise sowie nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt in den Bauschutzbereichen des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und des zivilen Verkehrslandeplatzes Eschendorf. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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 melden. 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.
3. 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.

4. 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, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden. Damit ist der Nutzungsberechtigte nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) soll möglichst weitgehend auf dem jeweiligen Grundstück versickern oder dem ortsnahen Gewässer, hier dem Paschenaugraben zugeführt werden.
5. Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser (über tief liegende Eingänge, Kellerfenster oder Zufahrten) 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 Erschließungsstraße zu legen.
6. Soweit der Brandschutz (Grundschatz) aus der zentralen, öffentlichen Wasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der EWR (s. Vereinbarung Stadt mit EWR) Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern; ggf. Entnahme aus Löschwasser-Zisternen).
Über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermengen - beispielsweise von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken bzw. Brandabschnittsgrößen und -lasten - sind im Rahmen des Objektschutzes durch den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten sicherzustellen. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese Belange unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle der Stadt Rheine abzustimmen.
7. 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 könnten, 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.
8. 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.
9. 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 mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas auszustatten bzw. die Glasfronten mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind.
10. Die Beleuchtung der gewerblichen Flächen darf nur so angebracht werden, dass diese nicht in den Landschaftsraum insbesondere den Bachauenbereich strahlen. Sie ist nach unten auszurichten. Als Leuchtmittel

sind nur solche zu verwenden, die eine geringe Anziehungskraft für Insekten ausüben (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED).

11. Aus dem Plangebiet dürfen keine störenden Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 501 (Osnabrücker Straße) negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße vorzusehen.
Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
12. Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbaubehörde, wenn sie längs der Landesstraße 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, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für Ausnahmen ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.
13. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, die - im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung - Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen verursachen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
14. 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, Abteilung Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.
15. Dieser Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.