

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- zum Bebauungsplan Nr. 324, Kennwort: "Hafenbahn/Hovestraße"
- I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:**
- 1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert. Unzulässig sind alle Betriebe, die in der Abstandsliste (Anhang 1) zum Abstandsklass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 genannt sind. Für Betriebe der Abstandsklasse VII sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
- 1.2 Im Gewerbegebiet kann das gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur dann zugelassen werden, wenn für den Einzelfall unter Berücksichtigung optimierter Gebäudestellungen sowie passiver Schallschutzmaßnahmen ein Schallschutzkonzept mit entsprechendem Nachweis erbracht wurde.
- 1.3 Die in § 8 Abs. 3 Nm. 2 bis 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
- Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen
- Schuhe und Lederwaren, Taschen
- Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)
- Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung, -schuhe
- Uhren und Schmuck
- Optik und Fotoartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
- Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“)
- Elektroartikel
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hifigeräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
- Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, keine Bodenbeläge)
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
- Campingartikel
- Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-)Blumen
- Jagdartikel
- Erotikartikel

In dem Gewerbegebiet können Verkaufsstätten auch mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich bei den angebotenen Waren um Eigenproduktionen eines im Gebiet ansässigen Handwerksbetriebes oder eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes in diesem Gebiet handelt. Die Verkaufsstätte muss als untergeordneter Nebenbetrieb im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss im eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente darf höchstens 150 m² betragen.

- 1.5 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ in Gewerbegebieten des Bebauungsplanes nicht zulässig.

III. Hinweise

VER- UND ENTSORGUNG:

- 2.1 Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

VERSICKERUNG:

- 3.1 Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Technischen Betriebe Rheine AöR.

EISENBAHN-FORDERUNGEN:

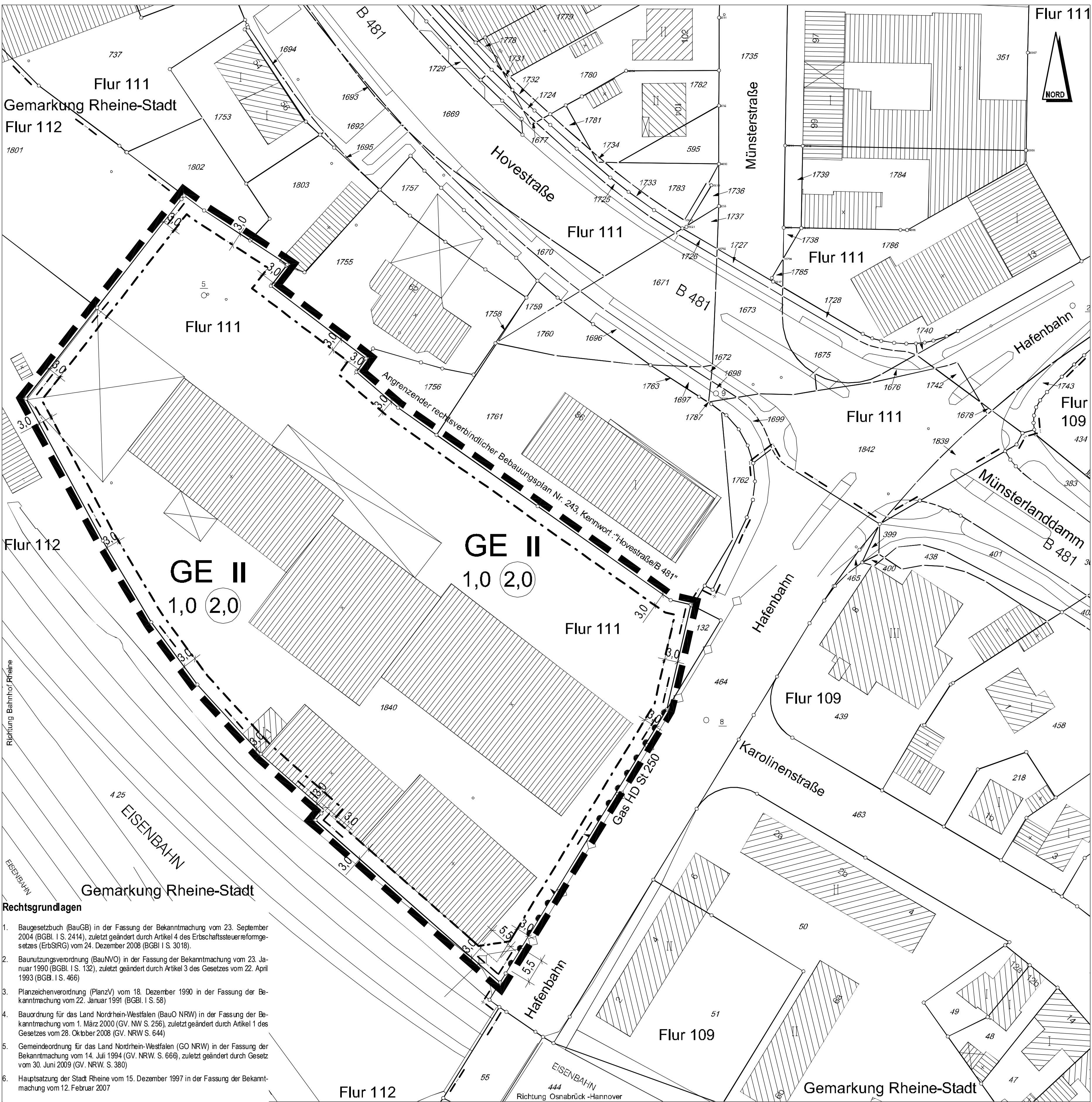
- 4.1 Bei der Vorlage von Bau- bzw. Freistellungsanträgen für Baumaßnahmen in Bahnnahe bzw. bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Signalkabel) (innerhalb der 60 m-Grenze zum Eisenbahnbetriebsgelände) ist die DB Netz AG, Niederlassung Nord, Betriebsstandort Osnabrück zu beteiligen.
- 5.2 Die benachbarte Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten. Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können.

ALTLASTEN:

- 6.1 Erdbauliche Arbeiten (z.B. Gründungsmaßnahmen/Ausschachtungen von Rohr- oder Leitungsgräben) sind in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchzuführen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Boden/Bauschutt zu gewährleisten. Die untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde (Kreis Steinfurt) ist in baurechtlichen Verfahren zu beteiligen.

KAMPFMITTEL-RÄUMUNG:

- 7.1 Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes sehr starke Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Die Absuche setzt den bauseitigen Abräumen der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betrétungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen) sollten rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden. Zuständige Behörde ist die Stadt Rheine, Ordnungsbehörde/FB 5. Bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW S. 644).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2009 (GV. NRW S. 380).
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007.

EDV/GDV-HINWEIS:

- 8.1 Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl
2,0 Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: Höchstmaß II

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

----- Baugrenze

4. Baugestaltung

5. Weitere Nutzungsarten

6. Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
▲ ▲ ▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▲ ▲ ▲ Ein- und Ausfahrt

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung
R = 8,0 Radius
----- Flurgrenze
○ Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
topogr. Umrisslinie

Ver- und Entsorgungsleitungen (nachrichtlich)
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Überdachung, Durchfahrt/-gang, Carport, Vordach, Arkade u.ä.

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung Rheine, 02.02. 2010

Produktgruppe Stadtplanung

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

Rheine, 02.02. 2010

Produktgruppe Vermessung

gez. Schütte
Stadt. Baurat

gez. Sloat
Stadt. Vermessungsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21.01. 2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 02.02. 2010

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB hat in der Zeit vom 09.03. 2009 bis einschließlich 30.03. 2009 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 23.09. 2009 in der Zeit vom 26.10. 2009 bis einschließlich 26.11. 2009 öffentlich ausgetragen.

Rheine, 02.02. 2010

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 02.02. 2010 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 02.02. 2010

gez. Dr. Kordfelder
Die Bürgermeisterin

gez. Elfert
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 03.02. 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 03.02. 2010

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

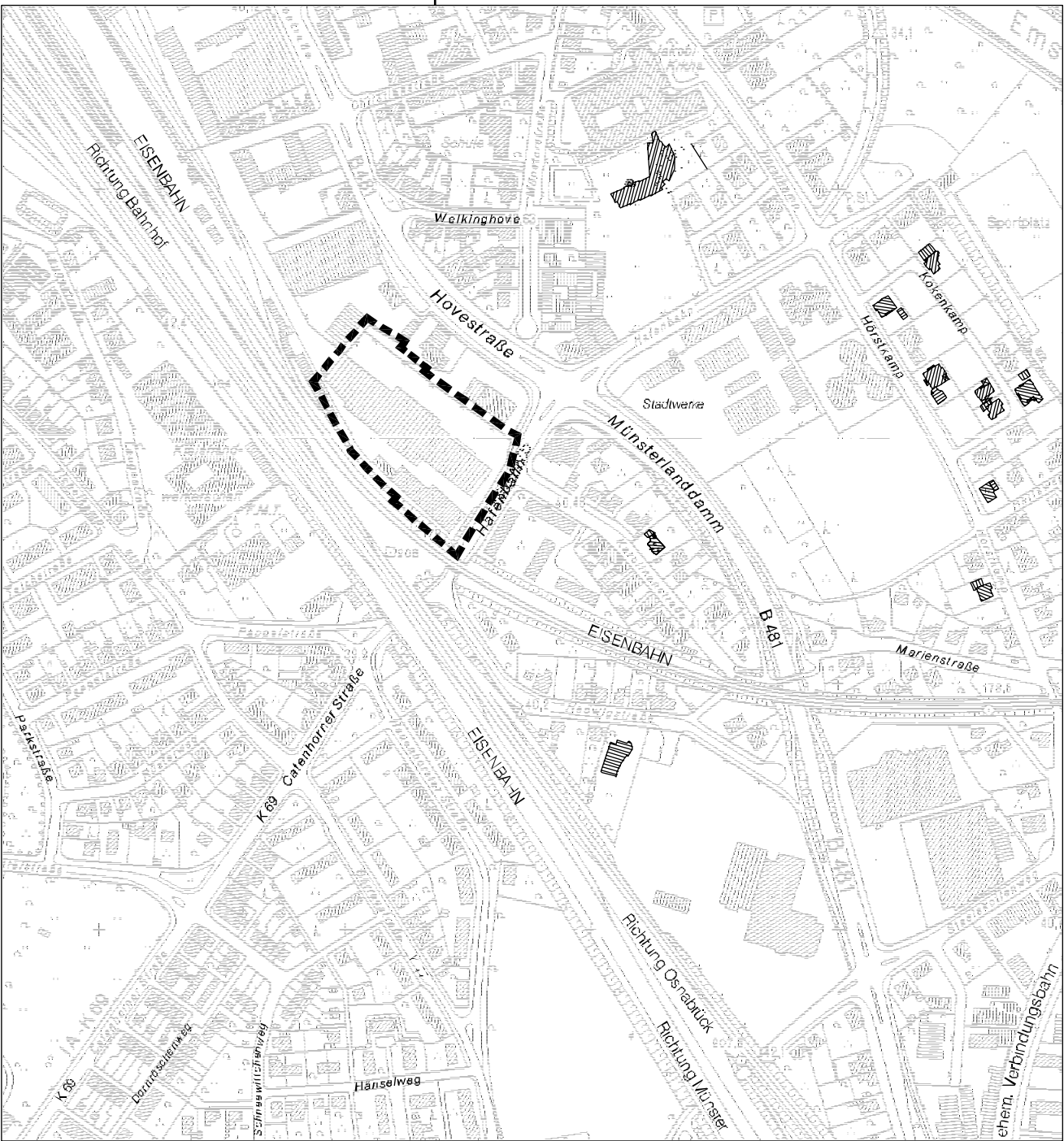
Bebauungsplan Nr. 324

Kennwort: "Hafenbahn / Hovestraße"

Maßstab 1 : 500

Stand: 27.01. 2010

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1408/2009