

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine"

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

Art und Maß der baulichen Nutzung; Leitungs- / Immissionsschutz

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur die in den Planbereichen "GI" und "SO" konkret festgesetzten Betriebe zulässig; ansonsten gilt § 9 Abs. 2 BauNVO. Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
Im „SO - KLV“ sind nur zweckentsprechende, bahnaffine Nutzungen zulässig. Eine ca. 600 qm große Teilfläche ist derzeit noch planfestgestellte Betriebsanlage der DB AG. Obwohl die festgesetzte Nutzung nicht im Widerspruch zur Planfeststellung steht, wird ein Freistellungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt eingeleitet.
2. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung ist die Bauhöhe bei unverändertem Geländeniveau auf 9,0 m, 5,0 m bzw. 4,0 m begrenzt. Die Gebäude(-teile) bedürfen einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
Die Leitung und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Masten sind in einem Umkreis von 15,0 m Radius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in dem Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung

mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

3. Die für die Erdgasleitung erforderlichen Schutzstreifen sind beidseitig 2,0 m breit. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind nicht zulässig. Sofern neue Anlagen oder Änderungen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der RWE erfolgen.
4. Bei den mit "Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz der im Bereich des Holstener Weges gelegenen vorhandenen Wohnbebauung eine 4,0 m hohe, lückenlose Lärmschutzbebauung zu erstellen. Sofern diese Bebauung im Zusammenhang mit gewerblich genutzten Gebäuden geschaffen wird, dürfen die baulichen Anlagen an der Westseite keine Öffnungen (Tore, Türen, Fenster usw.) haben und das Dach muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'w = 30$ dB aufweisen.
In den benachbarten Wohnhäusern am Holstener Weg müssen die zum Bebauungsplangebiet weisenden Fenster von Wohnräumen im 1. Obergeschoss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'w = 30$ dB aufweisen. Zur Sicherung der Nachtruhe bei ausreichendem Frischluftwechsel werden für die Schlafräume im 1. Obergeschoss integrierte Lüftungseinrichtungen (Fenster oder Mauerwerk) erforderlich.

Begrünung / Bepflanzung

5. Auf den mit einem Anpflanzgebot belegten Grundstücksstreifen entlang der internen, öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische Gehölze in 3 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Unterbrechungen z.B. durch Grundstückszu- und abfahrten sind zulässig.

6. Für die Grundstücke entlang des Venhauser Damms gilt, dass von der ehemaligen Bundesstraße keine Grundstückszu- und abfahren, also keine Querungen des Grünstreifens zulässig sind. D.h. innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Überfahrten bzw. Grundstückszuwegungen nicht zulässig (Zu- und Abfahrtsverbot).
7. Für je 4 private Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (mind. 12 cm StU in 1 m Höhe) als gliederndes Element zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mindestens 4 qm aufweisen.
8. Auf den mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
In dem Schutzstreifen der Freileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3,0 m erreichen. Außerhalb des Schutzstreifens ist eine Staffelung der Gehölz-Endwuchshöhe vorzunehmen, um bei Baumumbruch Beschädigungen der Leitungen zu verhindern. Der Rückschnitt obliegt den Grundstückseigentümern.
9. Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
2. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen.
Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
3. 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 gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
4. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist ab einer Bauhöhe von 20 m über Grund die Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf zu beteiligen. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.
5. Von künftigen Bauvorhaben des Plangebietes dürfen keine negativen Auswirkungen, z.B. Rauch, Licht oder andere Emissionen, ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn A 30 gefährden. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

II. Hinweise

1. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

6. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Steinfurt (Untere Wasserbehörde) und dem Staatlichen Umweltamt Münster in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
7. Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe sowie Betriebe, für die ein besonderer Brandschutz erforderlich ist, bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH. Soweit der Brandschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betrieben selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern) und ggf. auf eigene Kosten anzulegen.
8. Die Verwertung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsrückständen, Metallhüttenschlacken und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) bedarf vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzureichen. Es dürfen nur güteüberwachte mineralische Baustoffe nach der Richtlinie für die Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau (RAPStra 1998) eingebaut werden.
9. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.