

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 14.12.2010

Produktgruppe Stadtplanung
gez. Aumann
Städt. Oberbaurät

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

Rheine, 14.12.2010

Produktgruppe Vermessung
gez. Sloat
Städt. Vermessungsrät

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 11.02.2009 die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rheine, 14.12.2010

Die Bürgermeisterin
in Vertretung
gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 06.04. 2009 bis einschließlich 29.04. 2009 stattgefunden.

Der Änderungs- und Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 18.11.2009 in der Zeit vom 14.09. 2010 bis einschließlich 15.10. 2010 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 14.12.2010

Die Bürgermeisterin
in Vertretung
gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 14.12.2010 als Sitzung beschlossen worden.

Rheine, 14.12.2010

gez. Angelika Kordefelder
Die Bürgermeisterin

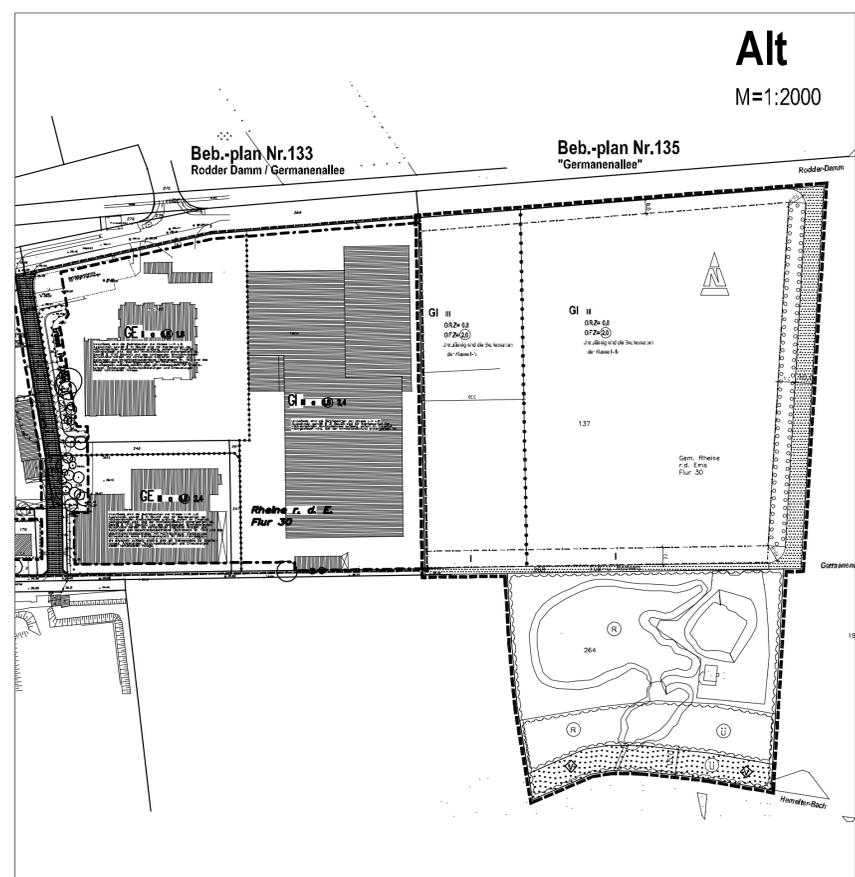
gez. Elfert
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 20.04. 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 21.04.2011

Die Bürgermeisterin
in Vertretung
gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

- Zeichenerklärung**
- I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ=0,8 Grundflächenzahl
GFZ=2,0 Geschossflächenzahl
BMZ=10,0 Baumassenzahl
GH max.=20,0m Gebäudehöhe (m)
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: III Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- Baugrenze
- 4. Weitere Nutzungsarten**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als: Fuß- u. Radweg
 - Ver- und Entsorgungslinien: unterirdisch
 - Grünfläche (privat)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Fläche für Wald
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - GW III Wasserschutzgebiet Zone III (nachrichtlich)
- II. Planmaße / Bestandsangaben**
- 10,0 Vermaßung
 - 123 Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude
- Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsnisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift: Riss NRW) entsprechend dem RdEit. d. IM NRW v. 6.6.1997 - III C4 - 7120 SMBl. NRW 71342 angewendet worden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: "Germanenallee"

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

- Die in § 9 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Industriegebiet zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Zur Sicherung des Industriegebietes vorwiegend für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe und um Schädigungen der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.
- Das Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert. Unzulässig sind die Anlagen der im Plan bezeichneten Betriebsarten 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 sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
- Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Maschinenbauunternehmens (Betriebsart Nr. 164: „Maschinenfabrik“) allgemein zulässig.
- Der Fuß- und Radweg in Verlängerung der Germanenallee dient auch der Zufahrt zum städtischen Regenrückhaltebecken und der ehem. Stauanlage Pohlmann für Wartungs- und Unterhaltungszwecke. Der Stadt Rheine, den Technischen Betrieben Rheine AöR und dem Unterhaltungsverband Hemeler Bach müssen nach Bedarf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden.
- Die beiden im Plan eingezeichneten Leitungen stehen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter folgender Festsetzung: Erst wenn die im Plan dargestellten unterirdischen Rohrleitungen (Schmutzwasser-Druckrohrleitung und Niederschlagswasser-Hauptsammler) in eine noch herzustellende Werkstraße verlegt wurden, kann die entsprechende Fläche überbaut bzw. baulich in Anspruch genommen werden. Zuvor ist eine grundbuchrechtliche o.ä. Absicherung hinsichtlich einzuräumender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig.
- Im Abstand von 35 m zur östlich angrenzenden Waldfläche dürfen keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Die Höhe der Gebäude darf höchstens 20 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden (Herausragen der vier Gebäudeecken). Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solarenergieanlagen, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Ab einer Höhe von 20 m über Grund ist eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf einzuholen.
- Als gliederndes Element ist für je 4 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 4 qm aufweisen.
- Die östliche Grundstücksabgrenzung muss vor der Walktanne als feste Einfriedigung (z.B. Zaunanlage oder Mauer) hergestellt und dauerhaft erhalten werden, um Beeinträchtigungen des beschriebenen Waldes zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Bauweise, durchgehend ohne Toranlagen und mindestens 1,5 m hoch auszuführen.

III. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB

- Die Entfernung insbesondere von Baum- und Strauchbestand im Ergänzungsbereich macht gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Diese werden auf "externen", d.h. außerhalb dieses Bebauungsplanes befindlichen Flächen umgesetzt. Die Umsetzung sollte spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauschritte) erfolgen. Die Kostenübernahme für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungsplanung) wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

IV. Hinweise

- In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes inklusive bisheriger Änderungen entweder hier übernommen oder außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist nach vorheriger Absprache mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt) über Muldenversickerungssysteme dem Grundwasser zuzuführen. Hierfür sind entsprechende Flächen auf dem Grundstück bei der Planung rechtzeitig zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist zuvor die Versickerungsfähigkeit einzelfallbezogen zu prüfen.
- Vor Ansiedlung „trinkwasserintensiver“ Industrie ist eine Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH erforderlich. Ebenfalls abstimmungsbedürftig ist die Sicherstellung der Stromversorgung durch eigene, private Kundenstationen. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt nur bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) 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)
- 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007
- Löschwasser steht mit 1.600 l/min. als Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung. Eine darüber hinausgehende Löschwasserbereitstellung kann über das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht gewährleistet werden. Diesbezüglich sind je nach Bauvorhaben individuelle Brandschutzmaßnahmen im Löschbereich (Umkreis von 300 m um das Brandobjekt) erforderlich; z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen (hier evtl. Hemmeler Bach), Teichen, Schwimmbecken, Brunnen oder Behältern. Im Rahmen der Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren müssen die Maßnahmen je nach Einzelfall sachgerecht konkretisiert werden.
- Der Ergänzungsbereich liegt innerhalb des per Verordnung festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hemeler Bach“ (Zone III). Da eine Veränderung bzw. Teilauflhebung des Schutzgebietes von den Fachbehörden abgelehnt wird, kann eine künftige bauliche Nutzung nur über eine Genehmigung mit strengen Auflagen oder über eine Befreiung von den klar definierten Verbotslistenbeschränkungen erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in einem Wasserschutzgebiet gemäßig bis stark begrenzt ist.
- Der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Rheine, Pappelfeldstraße ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vorher schriftlich mitzuteilen.
- 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 als Untere Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster anzuzeigen.
- Das Plangebiet ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen keine Bombardenungsbeeinträchtigungen erkennen. Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.
- Diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung wurde auf einer grafischen Datenerarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage, u.a. der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Plänen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

Stadt Rheine

7. Änderung u. Ergänzung

Bebauungsplan Nr. 135

Kennwort: "Germanenallee"

Maßstab 1 : 1000

Stand: 09.11. 2010

