

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung zwischen Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
SO	Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschäftflächenzahl
GR	Grundfläche
GF	Geschäftfläche
	Zahl der Vollgeschosse
II	Höchstmaß

3. Bauweise

- Baugrenze

4. Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsleitungen (unterirdisch)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Stellplätze
- Mit Geh- Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume

II. Baugestaltung

- 40° Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

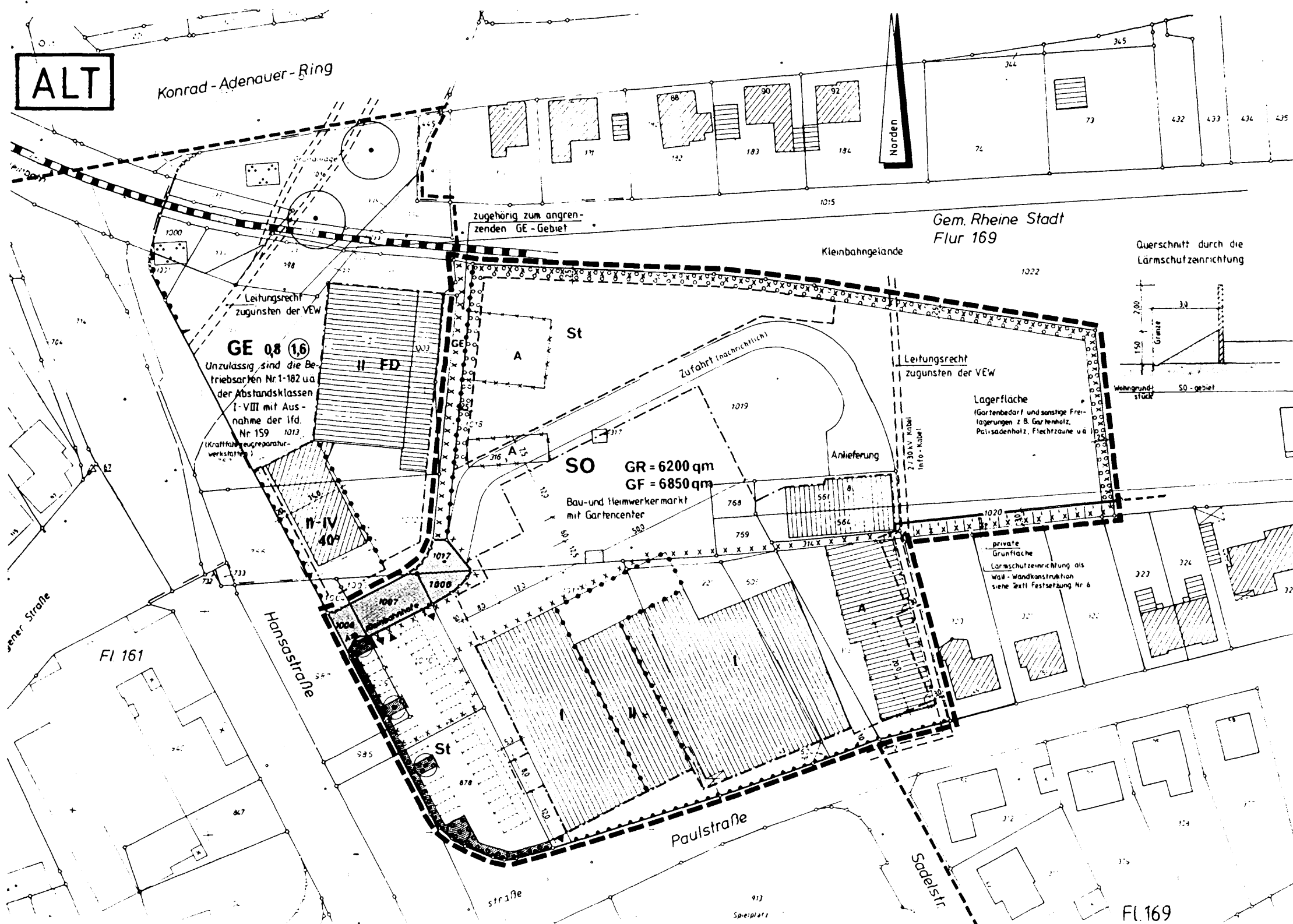
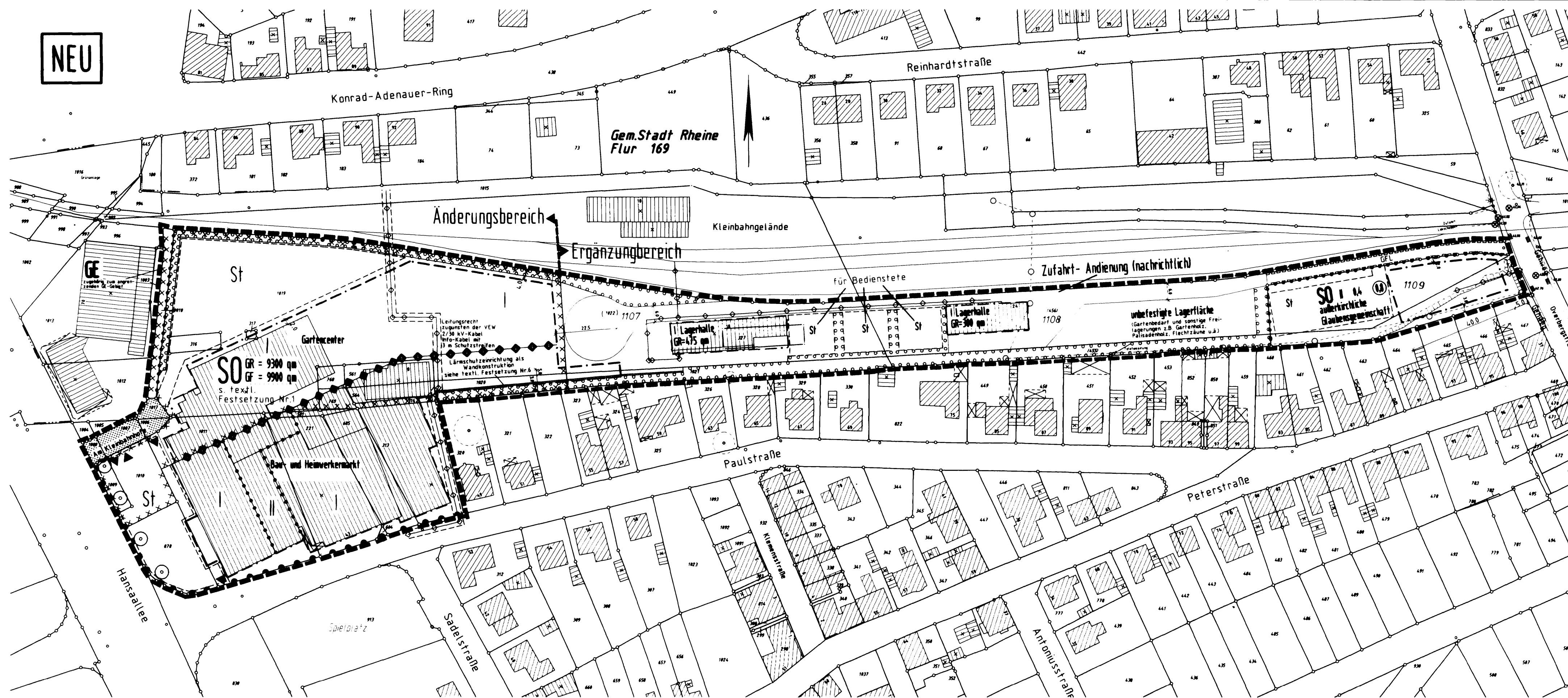
- 24,0 Maße, Breitenmaße parallel
- R = 8 Radien
- Rechtwinklig
- Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach
- Wirtschaftsgebäude
- Baumbestand

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Mafnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MafnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1987 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Bauregung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
- Planflächenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Genehmigungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 22.02.1995 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.1997.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Das nördlich der Paulstraße festgesetzte Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO dient der Unterbringung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit einem Gartencenter.

- Die Verkaufsfläche für den Bau- und Heimwerkermarkt beträgt maximal 4.300 qm.

- Im Gartencenter sind maximal 2.400 qm Verkaufsfläche innerhalb der Gebäude sowie 550 qm Verkaufsfläche auf der überdachten Freifläche und 1.500 qm Verkaufsfläche auf der nichtüberdachten Freifläche zulässig.

- Sowohl im Bau- und Heimwerkermarkt als auch im Gartencenter sind folgende zentrenrelevanten Sortimentsgruppen als Hauptsortimente unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogenartikel und Arzneimittel
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe und Antiquitäten
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltswaren
- Baby- und Kinderartikel
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck
- Optik und Fotoartikel
- Glaswaren und Porzellan
- Musikalien, Schallplatten, CDs usw.
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sogenannte "weiße Ware")
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hi-Fi-Geräte usw.)
- Telekommunikationsgeräte und Computer
- Tapeten (ohne Tapetenboden)
- Tiere und Tierhaltung sowie Zooartikel
- Campingartikel

- Im Gartencenter sind branchenübliche Randsortimente auf insgesamt maximal 300 qm Verkaufsfläche zulässig. Zu diesen Randsortimenten zählen insbesondere:
 - Schnittblumen, lauf maximal 15 qm
 - Trockenblumen und Bänderartikel
 - Bastelartikel
 - Glaswaren und Keramik für Zierpflanzen
 - Garten- und Zoofachbücher sowie entsprechende Fachzeitschriften
 - Tiere und Tierhaltung, Zooartikel (wie Käfige, Aquarien usw.)
 - Gartenspielgeräte (wie z. B. Schaukeln, Rutschen, Sandkästen)
 - Gartenmöbelzubehör (Außenlatten usw.)

- Die Übergrenze von 300 qm Verkaufsfläche darf nicht allein durch eines oder durch einige wenige dieser Randsortimente ausgeschöpft werden. Außerdem sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente unzulässig.

- Im Bau- und Heimwerkermarkt dürfen branchenübliche Randsortimente auf maximal insgesamt 400 qm angeboten werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Fachbücher und -zeitschriften
- Arbeitschutz und -kleidung
- Heimtextilien
- Haushaltswaren
- Spiel- und Sportgeräte (wie z. B. Tischtennisplatten)
- Glaswaren und Porzellan
- Einrichtungszubehör
- Elektrohaushaltsgeräte
- Campingartikel

- Die Übergrenze von 400 qm Verkaufsfläche darf nicht allein durch eines oder durch einige wenige dieser Randsortimente ausgeschöpft werden. Außerdem sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente unzulässig.

- An den mit einem Pflanzgebot für Bäume festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume in einer Anfangshöhe von mindestens 2,50 m zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).

- Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

- Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein heimischer Baum (Spitzahorn, Stieleiche) zu pflanzen. Die Stellplätze sind durch Pflanzstreifen zu gliedern. Die Pflanzstreifen (Nettopflanzfläche) dürfen die Breite von 1,50 m nicht unterschreiten. Der unbefestigte Grundflächenanteil der Stellplatzanlage hat mindestens 20 % zu betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

- Zu der Liste der potentiellen natürlichen Vegetation für dieses Plangebiet zählen (lt. Zuordnung nach Burrichter):

Bäume und Sträucher	Gehölze der Ersatzgesellschaft
Buche	Hainbuche
unzugeordnet:	Bergahorn
Stieleiche	Traubeneiche
Esche	Bergahorn
Stieleiche	Vogelkirsche
Feldahorn	Esche
Weißdorn	Feldahorn
Blut-Horniege	Hasel
Seidelbast	Weißdorn
	Schlehe
	Hundsrose
in hydrophilen Untereinheiten:	Horniege
Krautzweige	Waldrebe
	Heckenkirsche
	Prachenhutchen
	Kreuzdorn
	Salweide
	Traubenholunder
	Brombeeren
	Himbeeren

- Die auf dem Flurstück 1019 in Flur 169 der Gemarkung Rheine Stadt und im Gebiet der Planergänzung festgesetzten privaten Stellplatzanlagen und freien Lagerflächen sind durch eine zweireihige Laubholzhecke der potentiellen natürlichen Vegetation mit einem Anteil von 40% standortgerechten Laubbäumen als wirksame Eingrenzung zur Verbesserung des Kleinklimas zu bepflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).

- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind auf den Flurstücken 1020 und 1021 teilweise in Flur 169 der Gemarkung Rheine Stadt mit einem Grenzabstand von mindestens 3,00 m zu den benachbarten Wohngrundstücken eine Lärmschutzeinrichtung als Wandkonstruktion, Wandhöhe = 2,00 m, Mindestschalldämmung 25 dB oder alternativ hochbauliche Anlagen mit einer schallschaltierenden Wandkonstruktion ohne offene Tür- und Fensteröffnungen (Mindestschalldämmung 25 dB) zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- Gemäß § 9 (3) BauGB ist innerhalb des Sondergebietes im I. Obergeschoss die Einrichtung jeglicher Verkaufsfläche unzulässig.

II. Hinweise

- 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 Bodenschicht unverzüglich anzuzeigen. Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungslücke 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).

- Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen.

- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßenmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.

- Gewerbetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehalten, daß die Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Deren Anweisung ist mit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen.

- Die Ergänzungsfläche des ehemaligen Bahnhof-Bereiches ist zur Eisenbahnseite hin mit einer lückenlosen Einfriedigung wirksam auf ganzer Länge abzusichern. Diese Einfriedigung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

- Feuergefährliche Gegenstände und Geräte sowie leicht entzündliche Stoffe dürfen in den Gebäuden und auf dem Grundstück nur so gelagert werden, daß sie durch Emissionen des Eisenbahnbetriebes nicht entzündet werden können.

- Die Haftung für Schäden, die mit dem Eisenbahnbetrieb in ursächlichen Zusammenhang stehen, wie Erschütterungs- und Feuerschäden, Rauch-, Staub- und Geräuschbelastungen, ist ausgeschlossen.

- Ab- und Tagewässer dürfen den Bahnanlagen weder in geklärtem noch in ungeklärtem Zustand zugeleitet werden.

- Die ökologisch/hydraulisch nachteilige Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

- Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die genauen Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

- Für die Leitungstrassen der VEW-Energie AG ist folgendes zu beachten:

- Innerhalb des Schutzstreifens in der Breite von 3 m dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.

- Das 30-kV-Doppelkabel muß jederzeit zugänglich sein.

- Bäume müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so gehalten bzw. erforderlichenfalls auch entfernt werden, daß durch deren Wurzelwerk Betriebsstörungen nicht eintreten können.

- Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb des 30-kV-Doppelkabels beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

- Ausnahmen sind in Übereinstimmung mit entsprechenden VDE-Vorschriften möglich, jedoch nur in Abstimmung mit der VEW-Energie AG zulässig.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 01.10.97

Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing.

gez. Dr. Ernst Kratzsch
Techn. Beigeordneter

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

Rheine, 01.10.97

Stadtvermessungsamt

gez. Müller
Stadt. Verm.-Direktor

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 28.08.97 die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, 28.08.97

gez. Gunter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Eifert
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 08.09.97 bis einschließlich 22.09.97 stattgefunden.

Dieser Änderungs- und Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Rheine vom 02.10.97 in der Zeit vom 17.10.97 bis einschl. 17.11.97 öffentlich ausgestellt.

Rheine, 18.11.1997

Der Stadtdirektor
in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 09.12.97 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 09.12.1997

gez. Gunter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Eifert
Schriftführer

Unter-Bezeichnung auf meine Verfügung von 02.10.97 werden Vertretungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster:

Bezirksregierung Münster
im Auftrag

Der Satzungsbeschluss:
Die Durchführung des Änderungs- und Ergänzungsentwurfes der Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 18.03.98 öffentlich amtlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung verbindlich.

Rheine, 29.06.98

Der Stadtdirektor

in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine 2. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 197 Kennwort: "Hansastraße Nord" Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

