

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO, FRStG bzw. In Verbindung mit BauO NW, StrWg NW

- Im Gewerbegebiet gemäß § 8 (1) BauNVO sind nur die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Betriebe zulässig, deren Anlagen keine umweltrelevanten Emissionen verursachen (z. B. Lärm, Schadstoffe, Geruchsemissionen). Als unzulässige Betriebe sind generell die Betriebe anzusehen, die im Abstandsablass NWV (Bundesrat des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998) erfasst sind.
- Ausnahmen und Befreiungen sind nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß für betriebstypische Emissionen nach dem Stand der Technik entsprechende Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden.
- Gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO kann innerhalb des Bebauungsplanes je Betrieb maximal eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 150 m² errichtet werden; diese Wohnung ist in das Betriebsgebäude zu integrieren und darf gegenüber der Nutzfläche innerhalb des Betriebsgebäudes nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Freistehende Wohnhäuser bzw. Wohnungen für Aufsichtspersonal oder Betriebsinhaber, Betriebsleiter in separater, vom Betriebsgebäude abgesetzter Bauweise, sind nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) Vergnügungsgärten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baumarktverordnung unzulässig.
- Das Sondergebiet "Bauzentrum" dient der Unterbringung

- eines Bau- und Gartencachmarktes (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sowie
- eines Baustoffhandels (institutioneller Großhandel), sonstiger großflächiger Handelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO).

- a) Im Bereich Bau- und Gartencachmarkt sind insgesamt maximal 2.000 m² Verkaufsfäche zulässig, wobei 1.400 m² auf den Baumarkt und 600 m² auf den Gartencachmarkt innerhalb von Gebäuden und Freiflächen außerhalb entfallen.

Zur Vermeidung zentrumschädigender Wirkungen dieses Fachmarktes werden nachfolgende zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Oberteilung, Wäsche und sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe und Antiquitäten
- Schule und Lesematerial
- Haushaltswaren
- Baby- und Kinderartikel
- Uhren, Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Glaswaren und Porzellan
- Musikalien und Schallplatten, CD's usw.
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, so genannte "weiße Ware")
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hi-Fi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte) und Computer
- Tapete (ohne Teppichböden)
- Tiere und Tierhaltung
- Campingartikel

Im Baumarkt dürfen branchenübliche Randsortimente auf maximal 140 m² Verkaufsfäche angeboten werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Fachbücher und -zeitschriften
- Arbeitsschutz und -kleidung
- Heimtextilien
- Haushaltswaren
- Spiel- und Sportgeräte (z. B. Tischtennisplatten, nicht aber Fahrräder)
- Glaswaren und Porzellan
- Einrichtungszubehör
- Elektrohaushaltsgeräte
- Campingartikel

Die Obergrenze von 140 m² Verkaufsfäche darf nicht allein durch eines oder einige wenige dieser Randsortimente ausgeschöpft werden. Außerdem sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente unzulässig.

Im Gartencachmarkt sind branchenübliche Randsortimente auf insgesamt 60 m² Verkaufsfäche zulässig. Zu diesem Randsortiment zählen insbesondere:

- Glaswaren und Keramik für Zierpflanzen
- Garten- und Zoofachbücher sowie entsprechende Fachzeitschriften
- Tiere und Tierhaltung; Zoofachartikel (wie Käfige, Aquarien usw.)
- Gartenspielgeräte (wie z. B. Schaukeln, Rutschen, Sandkästen)
- Gartenmöbelzubehör (Auflagen usw.)

Die Obergrenze von 60 m² Verkaufsfäche darf nicht allein durch eines oder einige wenige dieser Randsortimente ausgeschöpft werden. Außerdem sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente unzulässig.

b) In dem Sondergebietsbereich mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Baustoffhandel (institutioneller Großhandel)" sind maximal 4.000 m² Verkaufsfäche zulässig.

In diesem Bereich ist nur der Handel mit den nachstehend genannten Baustoffsortimenten zulässig:

- Schüttgüter (Kies, Sand usw.)
- Sackwaren (Zement, Kalk usw.)
- Betonrohre
- Tiefbau- und Schachtartikel
- Steinzeugrohre und Zubehör
- Grundmauerschutz, Blumenprodukte
- Drainrohre und Zubehör
- Gehweg-, Betonplatten
- Pflastersteine aller Art
- KS- und Poronsteine
- Kamine
- Beton- und Baustahl
- Bauholz
- Dachabdeckungen
- Dachbahnen, Schweißbahnen
- Dämmstoffe aller Art
- Styropor aller Art
- Extrudierblechplatten
- Alternativdämmstoffe
- chem. Baustoffe
- Estrich-Trockenelemente
- trockener Innenausbau
- Außenüren und Zargen
- Schrauben, Nägel, Spachtelbefestigung
- Mietschalung, Mietgerüste usw.

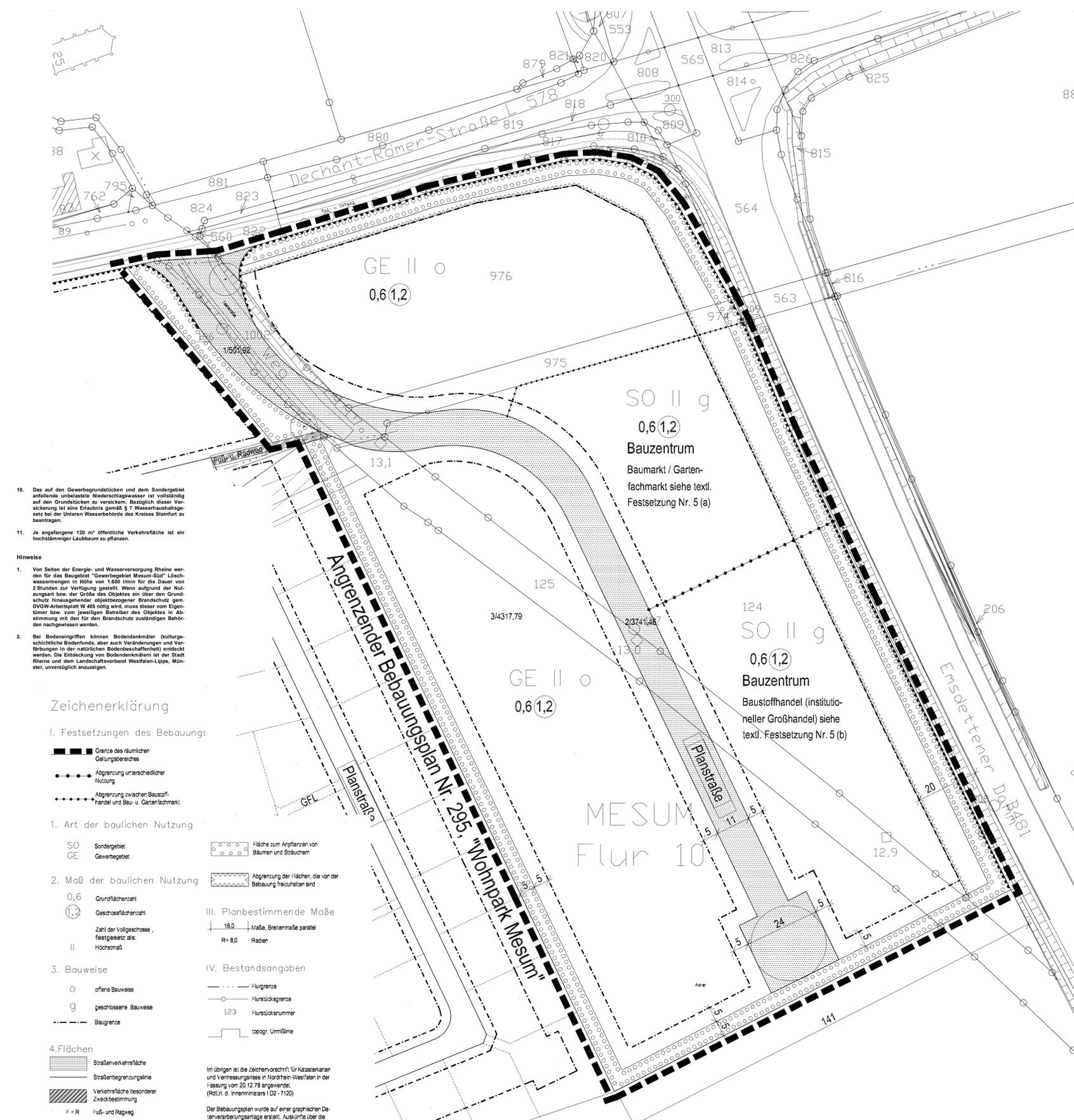
6. Zu- und Abfahrten zur B 481 und L 578 sind generell unzulässig (§ 9 Fernstraßengesetz bzw. § 25 Straßenwegesetz NW). Ebenso sind im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) von Hochbauten sowie von jeglicher Sicht behindernder Nutzung freizuhalten.

7. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 481 bzw. auf der L 578 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG

8. Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten.

Für Landschaftsgehölze mit einzelnen Überhältern kommen folgende Arten in Frage: Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Faulbaum, Hasel, Hainbuche, Schwarzer Holunder, Hundrose, Salweide, Stechpalme und untergeordnet Rotbuche. Die als Überhälter zu entwickelnden Bäume 1. Ordnung sollten einen Stammumfang von 18 bis 20 cm besitzen. Für Solitärgehölze im Bereich der Straßenränder und Stellplätze sind zu verwenden: Acer platanoides "Cleveland" (Spitzahorn), Acer platanoides "Autumn Blaze" (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur "Fastigiata" (Stieleiche), Tilia cordata "Erecta" (Winterlinde) und Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde).



- Das auf den Gewerbegrundstücken und dem Sondergebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Bezüglich dieser Versickerung ist eine Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.
- Je angefangene 120 m² öffentliche Verkehrsfläche ist ein hochstammiger Laubbau zu pflanzen.

Hinweise

- Von Seiten der Energie- und Wasserversorgung Rheine werden für das Baugebiet "Gewerbegebiet Mesum-Süd" Löschwassermengen in Höhe von 1.400 l/min für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Wenn aufgrund der Nutzungszustand bzw. der Größe des Objektes ein über den Grundschutz hinausgehender objektbezogener Brandschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 nötig wird, muss dieser vom Eigentümer bzw. vom jeweiligen Betreiber des Objektes in Abstimmung mit den für den Brandschutz zuständigen Behörden nachgewiesen werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, aber auch Veränderungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungs

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung zwischen Baustoffhandel und Bau- u. Gartencachmarkt

1. Art der baulichen Nutzung

- SO Sondergebiet
- GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- II Höchstmaß

3. Bauweise

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. Flächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F + R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- o Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- o Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind

III. Planbestimmende Maße

- 18,0 Maße, Breitenmaße parallel
- R: 8,0 Radien

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- o Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücknummer
- topogr. Umrisslinie

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsergebnisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.1989 geltend (RdErl. d. Innenministeriums I 02-7120).
Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsbasis erstellt. Auskünfte über die gemessene genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 23.08.2000
ger. Teichler
Dipl.-Ing.
Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.
Rheine, 23.08.2000
Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 18.08.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Rheine, 18.08.1999
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 04.11.1999 bis einschließlich 25.11.1999 stattgefunden.
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 23.08.2000 in der Zeit vom 18.09.2000 bis einschließlich 18.10.2000 öffentlich ausgestellt.
Rheine, 19.10.2000
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 03.04.2001 als Sitzung beschlossen worden.
Rheine, 03.04.2001
ger. Niemann
Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 10.07.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rheine, 10.07.2001
ger. Dr. Ernst Kretsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 294
Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum -"
Maßstab 1 : 500

