Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 252

Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO

1. Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert.
   Ausnahmen nach dieser Gliederung sind lt. § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

   Liste der Betriebsarten nach dem Erlaß des MURL vom 21.03.90 (Abstandsliste 1990) - siehe Anlage zur Begründung

2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur die im Planbereich (GE) festgesetzten Betriebe zulässig; Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB sind wie folgt zulässig: nach § 8 (3) Abs. 1 BauNVO darf je Gewerbebetrieb nur max. 1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 150 qm 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 Aufsichtspersonen oder Betriebsinhaber/ Betriebsleiter in separater, von dem Betriebsgebäude abgesetzter Bauweise, sind nicht zulässig.

3. Gem. § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig.

4. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 501 ansprechen sollen, sind nicht zulässig (§ 14 BauNVO).

5. Der im gemeinsamen Runderlaß vom 18.07.1975 "Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung" (MBl. NW 1975 S. 1477) unter Ziff. 4.2 geforderte Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand ist im Bereich der gewerblichen Bauflächen westlich bzw. südwestlich der Planstraße B und den ausgewiesenen Waldflächen nicht eingehalten. Der festgesetzte Abstand von der Baugrenze bis zur Waldgrenze beträgt 13 m.
   Für den im Bebauungsplan dargestellten 35-m-Bereich gilt die Einschränkung, daß auf diesen bebaubaren Grundstücksflächen keine Feuerungsanlagen oder sonstigen betrieblichen Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

6. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artengleicher Gehölze zu ersetzen.

7. Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Unterbrechungen für Grundstückszu- und -abfahrten sind zulässig.

8. Entlang der seitlichen, noch nicht bestimmbaren Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Gewerbegrundstücke sind die nach der BauO NW nicht überbaubaren Mindestabstandsflächen in der Breite von 3,00 m gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Festsetzung gilt als Ergänzung zu der Festsetzung unter Punkt 7.

9. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist je 4 Stellplätze (notwendige Stellplätze) eine Stellplatzfläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. (siehe auch "Hinweise" Nr. 6)

10. "Werden Grundstücksflächen der im Planbereich des B.-Planes Nr. 252 festgesetzten gewerblichen Bauflächen mehr als 60 % bebaut, sind zum diesbezüglichen ökologischen Ausgleich Dachflächen / Fassadenflächen von baulichen Anlagen zu begrünen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen bauordnungsrechtlicher Antragsverfahren zu führen."

11. An den Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,7 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Baumstämme, Lichtmaste, Signalgeber u. ä. können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfange zugelassen werden (§ 9 (1) 10 BauGB).

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bentlage. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die zulässigen Bauhöhen zu beachten. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit. (Bauhöhen über 107,35 m über NN sind zustimmungsbedürftig)

2. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Steinfurt - Kulturbauamt - und dem StAWA Münster in die Kanalisation eingeleitet werden.

3. Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Stadtwerke Rheine GmbH.
   Soweit der Feuerschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht *sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen* Behörden von den Betrieben selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen und ggf. auf eigene Kosten Löschwasserteiche anzulegen.

4. Innerhalb von Straßenverkehrsflächen (Parkstreifen) sind Baumanpflanzungen vorgesehen, deren Standorte bezüglich der noch nicht festliegenden Grundstückszufahrten im Rahmen der Straßenausbauplanung noch festzulegen sind.

5. Zur ökologischen Verbesserung der zu versiegelnden Flächen wird angeregt, Dachflächen und fensterlose Fassadenflächen zu begrünen. (siehe hierzu auch Festsetzung Nr. 10)

6. Zur landschaftlichen Gestaltung vom Kfz-Stellplätzen (notwendige Stellplätze) wird empfohlen, diese Flächen als befestigte Rasenstellplätze anzulegen.

7. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.

8. Im Planbereich des Bebauungsplanes konnte bislang die Existenz von Bodendenkmälern nicht festgestellt werden. Es ist aber nicht auszuschließen, daß unterirdisch Bodendenkmäler vorhanden sind.

   Daher sind dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel: 02 51 / 59 12 81) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
   Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Diese vereinfachte Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23. 05. 19 95 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 23. 05. 1995

gez. Günter Thum	gez. Josef Wilp	gez. Theo Elfert
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

Die vereinfachte Bebauungsplanänderung ist gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 03.06. 19 95 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rheine, den 12. 06. 1995

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine
1. vereinfachte Änderung
Bebauungsplan Nr. 252
Kennwort: Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau
Maßstab = 1 : 1000