

Textliche Festsetzungen zur 12. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 86, Kennwort: "Am Stadtwalde", der Stadt Rheine

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach der BauNVO

- 1Art der baulichen Nutzung
- 1.1Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert. Unzulässig sind die Betriebe der im Plan angeführten Abstandsklassen der Abstandsliste zum Abstandserlaß des MURL vom 31.03.1990 und Betriebe mit ähnlichen Emissionsgrad. Für Betriebe der Abstandsklasse VI sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz gesichert ist. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung. Sie ist der Begründung als Anhang beigelegt.
- 1.2Gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen und
- Einzelhandelsbetriebe mit nachstehend genannten zentrenrelevanten Sortimenten:
- Nahrungs- und Genußmittel
- Drogerieartikel 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 und Schallplatten, CD's usw.
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sogenannte "weiße Ware"
- Unterhaltungselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte Hi-Fi-Geräte usw.) und Computer
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Tiere und Tiernahrung
- Campingartikel

Sonstiger Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 / 20 % bzw. 0,4 / 20 %. Die Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nm. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt, sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 2.2Für die bauaufsichtlich genehmigten und errichteten Reihenhausanlagen an der Utestraße, Giselherstraße und Bonifatiusstraße kann im Zuge der erdgeschossigen Erweiterung bezüglich der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung der § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wie folgt angewendet werden:
Bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten und eigentumsmäßig zugeordneten Garagenanlagen hinzugerechnet werden.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. Dachgestaltung

- 1.1Die im Änderungs-/Ergänzungsplan angegebene Dachneigung ist zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. Gebäudehöhen

- 2.1Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,70 m Höhe bei eingeschossiger und 0,50 m bei mehrgeschossiger Bauweise - gemessen in der Verlängerung der Außenseite der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbetondecke über dem Erdgeschoß / 1. bzw. 2. Obergeschoß und Oberkante Sparren - sind unzulässig.
- 2.2Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoß-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,50 m bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 1,10 m bei Mehrfamilienhäusern über OK angrenzender Verkehrsfläche liegen.

3. , Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- 3.1Innerhalb der straßenseitigen Bereiche sind Garagen in einem von 5,00 m und Carports in einem Straßenabstand von 3,00 m gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Bepflanzungsmaßnahmen

- 4.1Der gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- 4.2Die nördlich der Straße "Am Stadtwalde" als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche können ausnahmsweise durch Grundstückszufahrten bzw. Privatwege unterbrochen bzw. dafür in Anspruch genommen werden.

III. Hinweise

- 1.Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
- 2.Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind 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 NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DschG NRW).
- 3."Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. In diesem Bereich ist die Bebauung bzw. Errichtung von Luftfahrthindernissen - einschließlich Aufbau und Benutzung von Baugerät während der Bauphase - nach dem Luftverkehrsgesetz ab einer Höhe von 76,76 m über NN zustimmungspflichtig."

unter Hinweise

- 4.Das Flurstück Nr. 142 ist entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan mit Altlasten verunreinigt. Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde (im Umweltamt des Kreises Steinfurt) kann auf eine Sanierung der Kontamination verzichtet werden, solange durch regelmäßige Grundwasseruntersuchungen nachgewiesen wird, daß die Bodenbelastungen nicht mit dem Grundwasser verschleppt werden. Die regelmäßigen Grundwasseruntersuchungen sind in Abstimmung mit der Abfallwirtschaftsbehörde durchzuführen.
- 5.Die entlang der Straße "Am Stadtwalde" vorhandene Gemengelage, d.h. das Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen - Gewerbe) erfordert die Rücksichtnahme aufeinander. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beinhaltet die Hinnahme der Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenden und die Duldung höherer Immissionen bei der betroffenen schutzwürdigen Nutzung, im Vergleich zu unbelasteten Gebieten. In diesem Fall mindert die plangebene und tatsächliche Vorbelastung die Schutzwürdigkeit des Wohngebietes. Die dort Wohnenden können Immissionsschutz gegenüber den benachbarten Gewerbebetrieben nur auf einem Niveau verlangen, das einem Mischgebiet entspricht.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 02.10.97	Stadtplanungsamt
gez. Teichler	gez. Dr. Ernst Kratzsch
Dipl.-Ing.	Techn. Beigeordneter

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

Rheine, 02.10.97	Stadtvermessungsamt
gez. Müller	
	Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21.12.93 die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, 21.12.93

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

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 10.11.94 bis einschließlich 01.12.94 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 31.10.97 bis einschl. 01.12.97 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 02.12.97	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 03.02.98, als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 03.02.98

gez. Günter Thum	gez. Theo Eilfert
Bürgermeister	Ratsmitglied
	Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom _____
Az.: _____ werden Verletzungen von Rechtsvorschriften
gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, _____	Bezirksregierung Münster im Auftrag
_____	Oberregierungsbaurat

Der Satzungsbeschluß
~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ der Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung
am 16.06.98 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung rechtsverbindlich.
Rheine, 16.06.98

Der Stadtdirektor Bürgermeister in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

12. Änderung und Ergänzung
Bebauungsplan Nr. 86
Kennwort: „Am Stadtwalde“

Maßstab 1 : 500