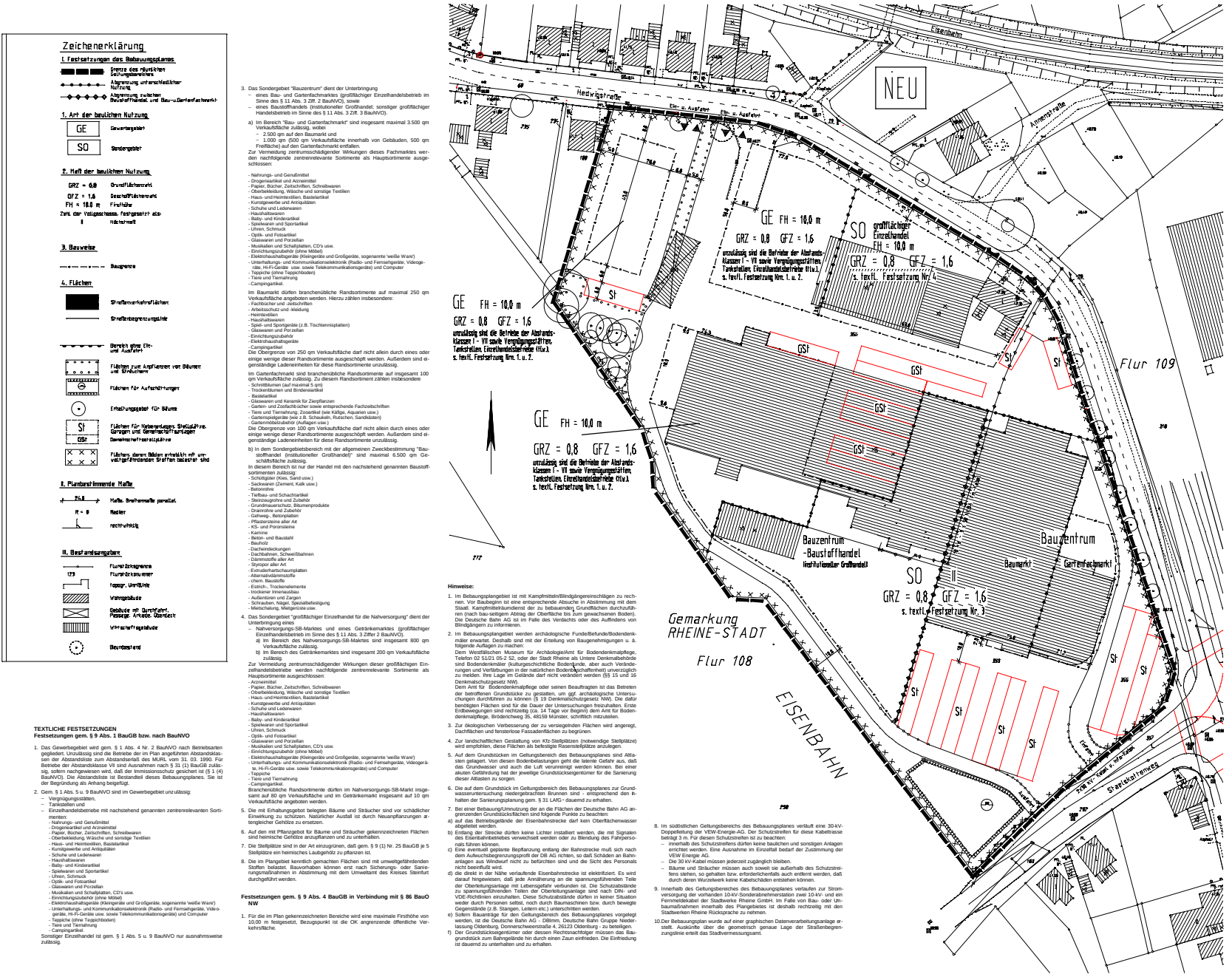

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Das 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. Für Betriebe der Abstandsklasse VII sind Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB zulässig, sofern nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz gesichert ist (§ 1 (4) BauNVO). Die Abstandsliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie ist der Begründung als Anhang beigefügt.
2. Gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:
   - Vergnügungsstätten,
   - Tankstellen und
   - Einzelhandelsbetriebe mit nachstehend genannten zentrenrelevanten Sortimenten:
     - Nahrungs- und Genußmittel
     - Drogeriewaren 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!)
     - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hi-Fi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte) und Computer
     - Teppiche (ohne Teppichboden)
     - Tiere und Tiernahrung
     - Campingartikel.

   Im Baumarkt dürfen branchenübliche Randsortimente auf maximal 250 qm Verkaufsfläche angeboten werden. Hierzu zählen insbesondere:
   - Fachbücher und -zeitschriften
   - Arbeitsschutz und -kleidung
   - Heimtextilien
   - Haushaltswaren
   - Spiel- und Sportgeräte (z.B. Tischtennisplatten)
   - Glaswaren und Porzellan
   - Einrichtungszubehör
   - Elektrohaushaltsgeräte
   - Campingartikel

   Die Obergrenze von 250 qm Verkaufsfläche darf nicht allein durch eines oder einige wenige dieser Randsortimente ausgeschöpft werden. Außerdem sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente unzulässig.

   Im Gartenfachmarkt sind branchenübliche Randsortimente auf insgesamt 100 qm Verkaufsfläche zulässig. Zu diesem Randsortiment zählen insbesondere
   - Schnittblumen (auf maximal 5 qm)
   - Trockenblumen und Bindereiartikel
   - Bastelartikel
   - Glaswaren und Keramik für Zierpflanzen
   - Garten- und Zoofachbücher sowie entsprechende Fachzeitschriften
   - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (wie Kalfige, Aquarien usw.)
   - Gartenspielgeräte (wie z.B. Schaukeln, Rutschen, Sandkästen)
   - Gartenmöbelzubehör (Auflagen usw.)

   Die Obergrenze von 100 qm Verkaufsfläche 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 6.500 qm Geschäftsfläche 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, Bitumenprodukte
   - Drainrohre und Zubehör
   - Gehweg-, Betonplatten
   - Pflastersteine aller Art
   - KS- und Porensteine
   - Kamine
   - Beton- und Baustahl
   - Bauholz
   - Dacheindeckungen
   - Dachbahnen, Schweißbahnen
   - Dämmstoffe aller Art
   - Styropor aller Art
   - Extruderhartschaumplatten
   - Alternativdämmstoffe
   - chem. Baustoffe
   - Estrich-, Trockenelemente
   - trockener Innenausbau
   - Außenputzen und Zargen
   - Schrauben, Nägel, Spezialbefestigung
   - Mietstellung, Mietgeräte usw.
4. Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel für die Nahversorgung" dient der Unterbringung eines
   - Nahversorgungs-SB-Marktes und eines Getränkemarktes (großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO).
     a) Im Bereich des Nahversorgungs-SB-Marktes sind insgesamt 800 qm Verkaufsfläche zulässig.
     b) Im Bereich des Getränkemarktes sind insgesamt 200 qm Verkaufsfläche zulässig.

   Zur Vermeidung zentrumschädigender Wirkungen dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden nachfolgende zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen:
   - 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!)
   - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hi-Fi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte) und Computer
   - Teppiche
   - Tiere und Tiernahrung
   - Campingartikel.

   Branchenübliche Randsortimente dürfen im Nahversorgungs-SB-Markt insgesamt auf 80 qm Verkaufsfläche und im Getränkemarkt insgesamt auf 10 qm Verkaufsfläche angeboten werden.
5. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artengleicher Gehölze zu ersetzen.
6. Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten.
7. Die Stellplätze sind in der Art einzugrünen, daß gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB je 5 Stellplätze ein heimisches Laubgehölz zu pflanzen ist.
8. Die im Plangebiet kenntlich gemachten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bauvorhaben können erst nach Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt durchgeführt werden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt, Bezugspunkt ist die OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Hinweise:

1. Im Bebauungsplangebiet ist mit Kampfmitteln/Blindgängereinschlägen zu rechnen. Vor Baubeginn ist eine entsprechende Absuche in Abstimmung mit dem Staatl. Kampfmittelräumdienst der zu bebauenden Grundflächen durchzuführen (nach bau-seitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden). Die Deutsche Bahn AG ist im Falle des Verdachts oder des Auffindens von Blindgängern zu informieren.
2. Im Bebauungsplangebiet werden archäologische Funde/Befunde/Bodendenkmäler erwartet. Deshalb sind mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. ä. folgende Auflagen zu machen:
   Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Telefon 02 51/21 05-2 52, oder der Stadt Rheine als Unterer 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 NW).
   Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
3. Zur ökologischen Verbesserung der zu versiegelnden Flächen wird angeregt, Dachflächen und fensterlose Fassadenflächen zu begrünen.
4. Zur landschaftlichen Gestaltung von Kfz-Stellplätzen (notwendige Stellplätze) wird empfohlen, diese Flächen als befestigte Rasenstellplätze anzulegen.
5. Auf dem Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlasten gelagert. Von diesen Bodenbelastungen geht die konkrete Gefahr aus, daß das Grundwasser und auch die Luft verunreinigt werden können. Bei einer akuten Gefährdung hat der jeweilige Grundstückseigentümer für die Sanierung dieser Altlasten zu sorgen.
6. Die auf dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Grundwasserabsenkung niedergebrachten Brunnen sind - entsprechend den Inhalten der Sanierungsplanung gem. § 31 LAfG - dauernd zu erhalten.
7. Bei einer Bebauung/Umnutzung der an die Flächen der Deutsche Bahn AG angrenzenden Grundstücksflächen sind folgende Punkte zu beachten:
   a) auf das Betriebsgelände der Eisenbahnstrecke darf kein Oberflächenwasser abgeleitet werden.
   b) Entlang der Strecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu Blendung des Fahrpersonals führen können.
   c) Eine eventuell geplante Bepflanzung entlang der Bahnstrecke muß sich nach dem Ausbauzielzugrenzungsprofil der DB AG richten, so daß Schäden an Bahnanlagen aus Windwurf nicht zu befürchten sind und die Sicht des Personals nicht beeinflußt wird.
   d) die direkt in der Nähe verlaufende Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Es wird darauf hingewiesen, daß jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage mit Lebensgefahr verbunden ist. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Diese Schutzabstände dürfen in keiner Situation weder durch Personen selbst, noch durch Baumaschinen bzw. durch bewegte Gegenstände (z.B. Stangen, Leitern etc.) unterschritten werden.
   e) Sofern Bauanträge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgelegt werden, ist die Deutsche Bahn AG - DBImm, Deutsche Bahn Gruppe Niederlassung Oldenburg, Donnerschweerstraße 4, 26123 Oldenburg - zu beteiligen.
   f) Der Grundstückseigentümer oder dessen Rechtsnachfolger müssen das Baugrundstück zum Bahngelände hin durch einen Zaun einfrieden. Die Einfriedung ist dauernd zu unterhalten und zu erhalten.
8. Im südöstlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft eine 30-kV-Doppelleitung der VEW-Energie-AG. Der Schutzstreifen für diese Kabeltrasse beträgt 3 m. Für diesen Schutzstreifen ist zu beachten:
   - innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Eine Ausnahme im Einzelfall bedarf der Zustimmung der VEW Energie AG.
   - Die 30 kV-Kabel müssen jederzeit zugänglich bleiben.
   - Bäume und Sträucher müssen auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so gehalten bzw. erforderlichenfalls auch entfernt werden, daß durch deren Wurzelwerk keine Kabelschäden entstehen können.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen zur Stromversorgung der vorhanden 10-kV-Sonderabnehmerstation zwei 10-kV- und ein Fernmeldekabel der Stadtwerke Rheine GmbH. Im Falle von Bau- oder Umbaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist deshalb rechtzeitig mit den Stadtwerken Rheine Rücksprache zu nehmen.
10. Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902).
2. 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).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NRW. S. 245).
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluß vom 27. Juni 2000.

Für die städtebauliche Planung

Rheine, *13.09.2000* Stadtplanungsamt

gez. Teichler *gez. Dr. Ernst Kratzsch*

Dipl.-Ing. Erster Beigeordneter

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

Rheine, *13.09.2000* Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe

Städt. Verm.-Oberamtsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am *14.06.2000* die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, *14.06.2000* Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom *25.07.2000* bis einschließlich *15.08.2000* stattgefunden.

Dieser Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Rheine vom *13.09.2000* in der Zeit vom *28.09.2000* bis einschließlich *30.10.2000* öffentlich ausgelegen.

Rheine, *31.10.2000* Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am *12.12.2000* als Satzung beschlossen worden.

Rheine, *12.12.2000*

gez. Niemann *gez. Gez. W. Gehrke*

Bürgermeister Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am *01.06.2000* ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rheine, *28.06.2001* Der Bürgermeister
In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 274

Kennwort: Betriebsgelände Hammersen

Maßstab 1 : 500