



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231.
Kennwort: "Gewerbegebiet Rodder Damm"

- I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert. Unzulässig sind die Anlagen der im Plan bezeichneten Abstandsklassen der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - S.M.B.I. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist. Die o.g. Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentralen Sortimenten unzulässig.
 - Im Abstand von 35 m zur festgesetzten Waldfläche dürfen keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden.
 - Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 501 (Osnabrücker Straße) ansprechen sollen, sind nicht zulässig.
 - Innerhalb der Sichtdreiecke sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen Wartpflichtigen, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf Bevorrechtigte jedoch nicht verdecken.
 - Begrünung / Bepflanzung**
 - Als gliederndes Element ist für je 4 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbau (Hochstamm, mind. 16 cm SHU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 4 cm aufweisen und sind mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern flächig zu bepflanzen.
 - Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmeweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
- II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
- Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung**
 - Die Höhe der Gebäude darf höchstens 18 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmeweise zugelassen werden. Die Kostenübernahme für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) wird vertraglich geregelt.
 - Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB**
 - Die Entfernung insbesondere von Baum- und Strauchbestand macht gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Diese werden auf "externen", d.h. außerhalb dieses Bebauungsplanes befindlichen Flächen umgesetzt. Die Kostenübernahme für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) wird vertraglich geregelt.
- IV. Hinweise**
- In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
 - Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
 - Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH. Für eine Erstbrandbekämpfung sind mind. 3.200 l/min. Löschwasser im Umkreis von 300 m bereitzuhalten. 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.
 - Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Plänen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

Zeichenerklärung

- I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet
 - MI Mischgebiet
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
 - II Höchstmaß
 - GH Gebäudehöhe
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
 - Baugrenze
 - Weitere Nutzungsarten**
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, als:
 - FR Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sichtdreieck
- II. Planmaße / Bestandsangaben**
- 16,0 Vermaßung
 - R = 8,0 Radius
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 123 Flurstücksnummer
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude
- Im Übrigen liegt die Zeichenerklärung für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet.
(RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)

Verfahrensvermerk

- Für die städtebauliche Planung Rheine, 24.08.05
- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeicherverordnung.
- Rheine, 24.08.05
- Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 29.05.02 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.
- Rheine, 29.05.02
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.07.02 bis einschließlich 24.07.02 stattgefunden.
- Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 09.10.02 in der Zeit vom 28.10.02 bis einschließlich 28.11.02 öffentlich ausgelegt.
- Rheine, 29.11.02
- Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 08.11.05 als Sitzung beschlossen worden.
- Rheine, 08.11.05
- Die Bürgermeisterin in Vertretung
- gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter
- Die Bürgermeisterin in Vertretung
- gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter
- Die Bürgermeisterin in Vertretung
- gez. Vogelsang
Schriftführer
- Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 23.11.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
- Rheine, 23.11.05
- Die Bürgermeisterin in Vertretung
- gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 231
Kennwort: "Gewerbegebiet Rodder Damm"

Maßstab 1 : 1000 Stand: 13.06.2005

