

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:

- II Höchstmaß

3. Bauweise

- a abweichende Bauweise, abweichend von § 22 (2) BauNVO sind innerhalb des Plangebietes Vorhaben mit Einzellängen > 50 m zulässig

4. Flächen

- Straßenverkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- F+R Fuß- und Radweg

- Ein- Ausfahrt

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Fläche für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmungen:

- Elektrizität

- Versorgungsleitungen (unterirdisch)

- Grünfläche, öffentlich

Zweckbestimmung:

- Verkehrsgrün

- Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Pflanzgebot für Bäume

- Erhaltungsgebot für Bäume

II. Baugestaltung

- 0-30° Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

- 24,0 Maße, Breitenmaße parallel

- R = 8 Radien

- rechtwinklig

- Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze

- Flurstücksnummer

- topogr. Umrisslinie

- Wohngebäude

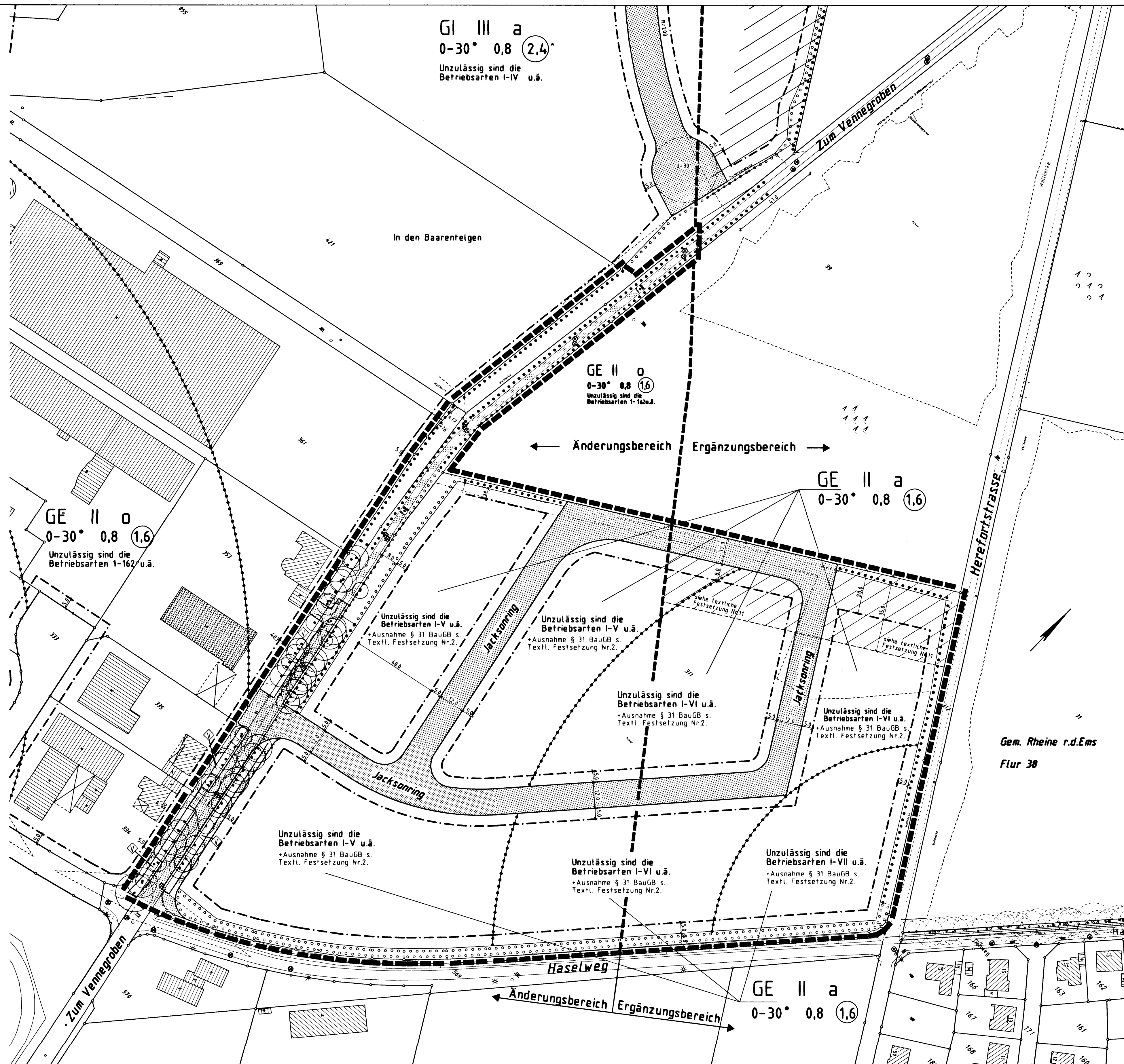
- Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach

- Wirtschaftsgebäude

- Baumbestand

Rechtsgrundlagen

- 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)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV. NW. S. 218)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (GV. NW. S. 458)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997



Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 04.12.97

Stadtplanungsamt

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Techn. Beigeordneter

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

Rheine, 04.12.97

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Planungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 04.12.97 die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, 04.12.97

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wäp

Ratsmitglied

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit von 20.05.97 bis einschließlich 09.06.97 stattgefunden.

Dieser Änderungs- und Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 04.12.97, in der Zeit vom 06.03.98 bis einschl. 06.04.98 öffentlich ausgeteilt.

Rheine, 07.04.98

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine 23.06.98 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 23.06.98

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss der Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 16.12.98 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung rechtsverbindlich.

Rheine, 28.12.98

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine 9. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 130 Kennwort: "Baarentelgen Süd"

Maßstab 1 : 1000

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



Textliche Festsetzungen

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

- 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 jeweils nächstniedrigeren Abstandsklassen zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.
Liste der Betriebsarten siehe Anlage zur Begründung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur die im Planbereich (GE) wie vor festgesetzten Betriebe nach der BauNVO zulässig. Ausnahmen gemäß § 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 separaten, von dem Betriebsgebäude abgesetzter Bauweise, sind nicht zulässig.
- Gem. § 1 (5) BauNVO sind in diesen B-Plan festgesetzten Gewerbegebieten (GE) Vergnügungszentren und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig.
- Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artenreicher Gehölze zu ersetzen.
- Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Unterbrechungen für Grundstücks- und -abfahrten sind zulässig.
- Entlang der seitlichen, noch nicht bestimmbar Grundstücksgrößen 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 5.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist je 4 Stellplätze (notwendige Stellplätze) eine Stellplatzfläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe auch "Hinweise" Nr. 6).
- "Werden Grundstücksflächen der im Änderungs- und Ergänzungsbereich des B-Planes Nr. 130 festgesetzten gewerblichen Bauflächen mehr als 60 % bebaut, sind zum diesbezüglichen ökologischen Ausgleich Dachflächen/Fassadenflächen von baulichen Anlagen zu begrünen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen baurechtlicher Antragsverfahren zu führen."

- An den Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen sind die im Plan eingezeichneten Sichtfelder von jeglicher Sichtbehinderung durch Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,7 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Baumstämme, Lichtmasten, Signalgeber u.ä. können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfang zugelassen werden (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

- Nach dem vorläufigen Ergebnis der geologischen Untersuchung lassen die Bodenverhältnisse innerhalb des Planbereiches der 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 130 eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Erdreich grundsätzlich zu.

Aufgrund des festgestellten relativ hohen Grundwasserstandes ist eine Rigoien- bzw. Schachtversickerung ausgeschlossen, eine Muldenversickerung aber möglich. Letzteres hängt im Einzelfall jedoch von dem Unterflurabstand zu dem Grundwasserspiegel ab. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall von dem Bauantragsteller eine Muldenversickerung zu überprüfen und es ist ggf. Teil der Baugenehmigung eine Oberflächenwasser- und Muldenversickerung festzulegen. Dem Tiefbauamt der Stadt Rheine liegen Höhenangaben des Grundwasserstandes über NN in dem Plangebiet vor. Diese Angaben können beim Tiefbauamt der Stadt Rheine erfragt werden.

Zur Anlegung von Versickerungsmulden wird besonders darauf hingewiesen, daß die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser in Industrie- und Gewerbegebieten im einzelnen der Erlaubnispflicht nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz unterliegt. Zuständig für die Erlaubnispflicht ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Steinfurt.

- Der im gemeinsamen Runderlaß vom 18. Juli 1975 "Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung" unter Ziffer 4.2 geforderte Abstand zwischen überbaubarer Fläche und dem Waldrand kann im Bereich der festgesetzten gewerblichen Bauflächen entlang eines Teiles der nördlichen Bebauungsplanbegrenzung nicht eingehalten werden für den im Bebauungsplan dargestellten 35-m-Bereich gilt die Einschränkung, daß auf diesen überbaubaren Grundstücksflächen keine Feuerungsanlagen oder sonstigen betrieblichen Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzgebiet 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 84,17 m über NN sind zustimmungsbedürftig).

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

- 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 Löschwasserreichte anzulegen.

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

- Zur ökologischen Verbesserung der zu versiegelnden Fläche wird angeregt, Dachflächen und fensterlose Fassadenflächen zu begrünen (siehe hierzu auch Festsetzung Nr. 8).

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

- Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen. Die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen der Telekom einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.

- 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 Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht 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.

- Im Bebauungsplangebiet ist mit Kampfmittel / Blindgängereinschlägen zu rechnen. Vor Baubeginn ist eine entsprechende Absuche in Abstimmung mit dem Staatl. Kampfmittelräumdienst der zu bebauenden Grundflächen durchzuführen.

- Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.