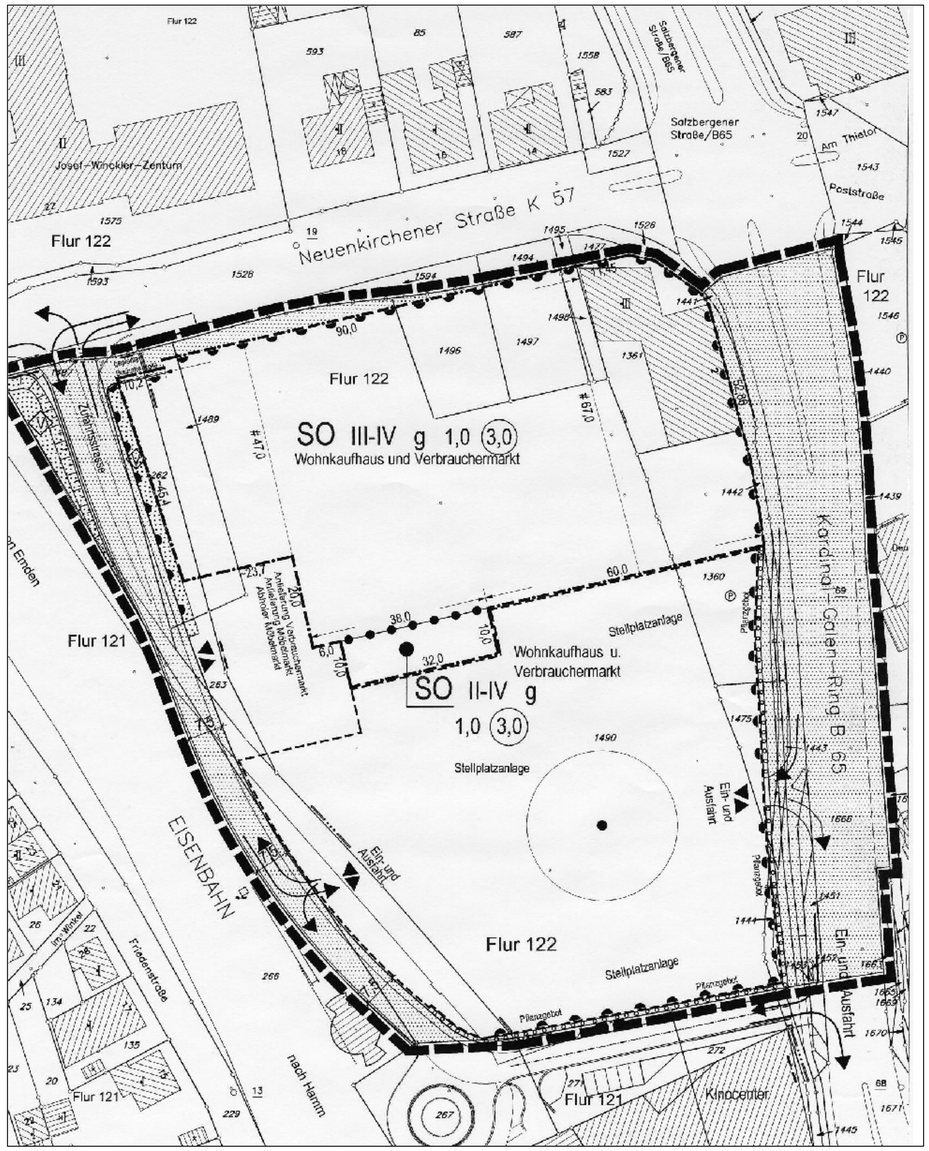
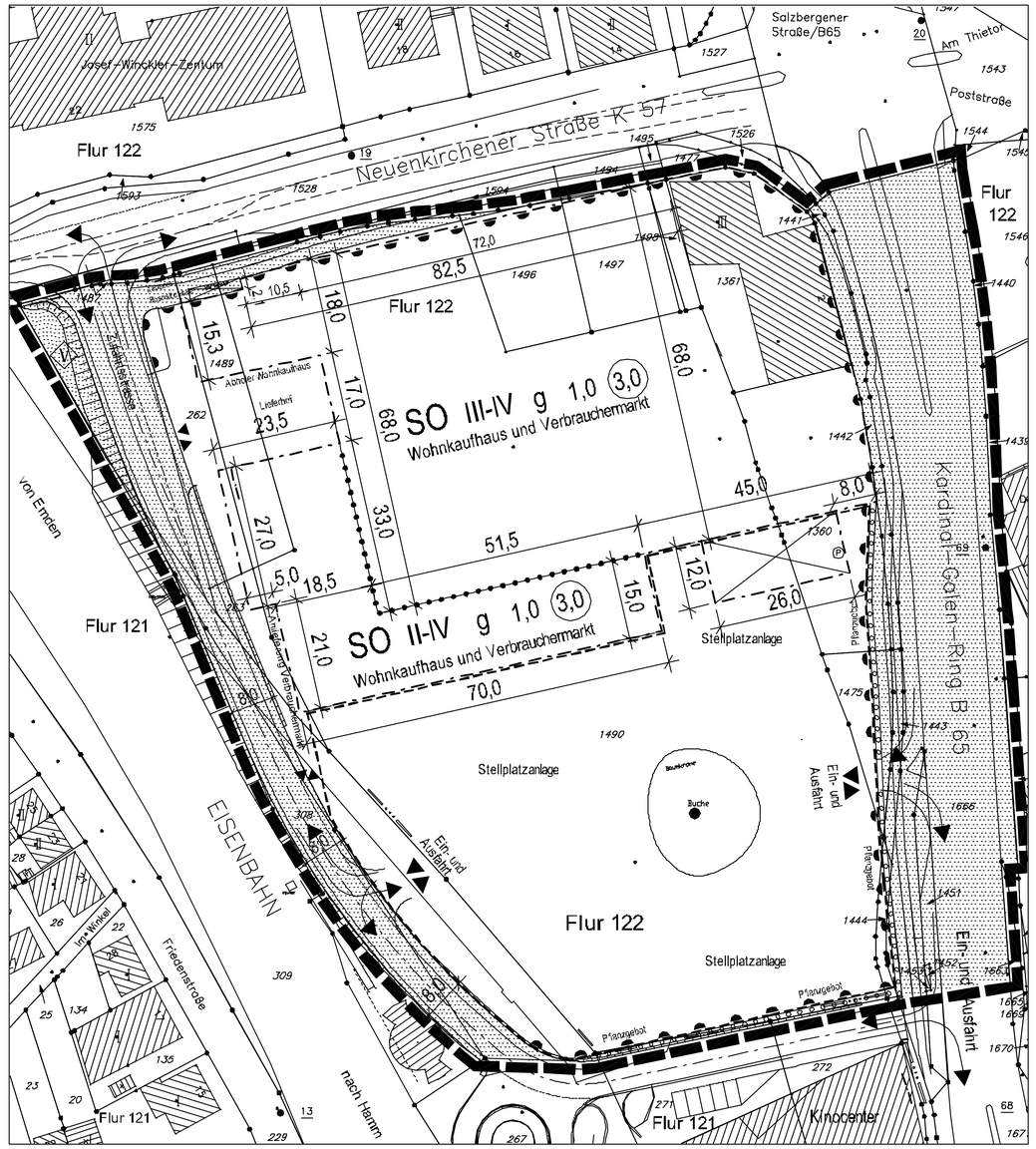
Alt



Neu



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
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 25. März 2002 (BGBl. I S.1193)
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 3. Juli 2001

Planzeichnerische Planung

Rheine, **03.05. 2006** Projektgruppe Stadtplanung

gez. Schröer
Stadtbaurat

Die Planunterlagen sowie die Bestimmungen des Festsetzungsplanes entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, **03.05. 2006** Projektgruppe Vermessung

i.A. Possmann
Stadtvermessungsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am **03.05. 2006** die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, **03.05. 2006** Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Dieser Änderungsentwurf ist mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt der Stadt Rheine vom **03.05. 2006** in der Zeit vom **08.06. 2006** bis einschließlich **10.07. 2006** öffentlich ausgelegen.

Rheine, **11.07. 2006** Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am **05.09. 2006** als Satzung beschlossen worden.

Rheine, **05.09. 2006**

gez. Dr. Kurtlehr
Bürgermeister

gez. Vogelsang
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 der Hauptsatzung der Stadt Rheine vom **23.09. 2006** ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, **23.09. 2006** Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

05.09. 2006

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

- SO — Sonstige Gebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- I,0 — Grundflächenzahl
- (3,0) — Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: Minimum – und Höchstmaß
- II-IV

Diese Bebauungsplanänderung wurde auf einer digitalen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Ausschließlich digitalisierte Grenzen, Abgrenzungen, Straßenbegrenzungslinien und Planzeichen des Bebauungsplanes Rheine und Bebauungsplanes Produktionsbereich Varnhüsing.

3. Bauweise

- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Vorgabe

4. Flächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- Fahrtrichtungspfeil
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
- Grünfläche
- Vorsehen für
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Sträucher, zu erhalten

II. Baugestaltung

III. Planbestimmende Maße

- 16,0 — Maße, Bruchmaße parallel
- R=8,0 — Radien

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- Isohypse, Höhenlinie
- Böschung
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Baumsolche

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20. 2. 78 angewendet.
RdErl. d. Innenministers II D2 - 7.20.

Textliche Festsetzungen zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b, Kennwort: „Westliche Innenstadt"

I. Textliche Festsetzungen:

1. Das Sondergebiet „Wohnkaufhaus/Verbrauchermarkt" dient der Unterbringung
   - eines Wohnkaufhauses (großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO),
   - eines Verbrauchermarktes (großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
   - sowie von Büroflächen und Dienstleistungsbetrieben.

   a) Für das „Wohnkaufhaus" sind insgesamt maximal 17.000 qm Verkaufsfläche zulässig.
   Zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen des Wohnkaufhauses werden nachfolgende zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen:
   - Nahrungs- und Genußmittel
   - Drogerieartikel und Arzneimittel
   - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
   - Schuhe und Lederwaren
   - Baby- und Kinderartikel
   - Spielwaren und Sportartikel
   - Uhren, Schmuck
   - Optik und Fotoartikel

   Im Wohnkaufhaus dürfen branchenübliche Neben- und Randsortimente auf maximal 2.750 qm Verkaufsfläche angeboten werden. Hierzu zählen insbesondere folgende dem Wohnen und Einrichten zuzuordnende Sortimente mit den jeweiligen Obergrenzen
   - Papier, Schreibwaren (Verpacken, Dekor), 50 qm
   - Raumausstattung, Heimtextilien, 800 qm
   - Hausrat/'Cookshop', Glaswaren, Keramik, Porzellan, Geschenkartikel, Kunstblumen, sonstige Dekorationsartikel, 900 qm
   - Kunstgegenstände (Bilder, Bilderrahmen, Antiquitäten), 300 qm
   - Beleuchtungskörper, Lampen, Leuchten, 700 qm.

   b) Für den „Verbrauchermarkt" sind insgesamt maximal 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig.
   Zur Vermeidung innenstadtschädigender Wirkungen ist für branchenübliche Non-Food-Sortimente höchstens ein Anteil von 400 qm Verkaufsfläche zulässig.
   c) Im Bereich des Flurstücks 1361 ist eine räumliche Verlegung der bauaufsichtlich genehmigten Spielhalle innerhalb des vorhandenen Gebäudes zulässig.

2. Der mit Erhaltungsbeleg belegte Baum ist vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Insbesondere während der Bauphase sind die Regelungen zum Schutz von Bäumen der DIN 18920 und der Richtlinie für die Anlage von Straße Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) zwingend einzuhalten. Die rechtsgültige Baumschutzsatzung der Stadt Rheine ist zu beachten. Verstöße gegen die Baumschutzsatzung können als Ordnungswidrigkeit gem. § 71 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neupflanzung mit artgleichem Gehölz (Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Mindestumfang 25 cm, gem. Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und 25 b BauGB).
3. Auf dem Gelände des Wohnkaufhauses/Verbrauchermarktes sind 20 großkronige Laubbäume der Arten Spitzahorn, Linde oder Platane, mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der FLL anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 6 qm aufweisen und sind mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern flächig zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und 25 b BauGB). Bei Baumanpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage sind die Bäume in einzelnen Pflanzgruben von jeweils mindestens 12 m³ Volumen und mindestens 1,5 m Tiefe zu pflanzen. Die offene, nicht überbaute, Baumscheibenfläche muss jeweils mindestens 1,5 x 1,5 m betragen. Die Pflanzgruben müssen mit einem strukturstabilen, tragfähigen Baumpflanzsubstrat verfüllt werden. Das verwendete Baumpflanzsubstrat und die Bauweise der innerhalb der befestigten Flächen herzustellenden Pflanzgruben und Belüftungsgräben müssen den Anforderungen und Qualitätskriterien für überbaubare Pflanzgruben der „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) entsprechen. Die einzelnen Pflanzgruben sind mit einem Belüftungsgraben, entsprechend der oben genannten Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 der FLL zu verbinden (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und 25 b BauGB).
4. Der Bebauungsplan bezieht entlang der westlichen Plangrenze gewidmete Bahnflächen in den Geltungsbereich mit ein. Für diese Flächen wird gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Folgenutzung – nach Freistellung der Flächen – „Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.
5. Zum Schutze des Pflanzgebotes für eine Hecke (Hainbuche) ist auf der Ost- und Südseite der Stellplatzanlage des Wohnkaufhauses/Verbrauchermarktes ein 1 Meter breiter Streifen von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
6. Zur städtebaulichen Einbindung des Bauvorhabens ist der projektierte Baukörper entlang der Neuenkirchener Straße zu gliedern. Die Gliederung kann durch deutliche Vor- oder Zurücksprünge (jeweilige Anzahl: mindestens drei) von der Fassade erfolgen. Die Gliederung kann auch durch Materialwechsel (z.B. Putz- und Verblendelemente, Fensteröffnungen) erfolgen. Dabei sind mindestens vier Gliederungseinheiten vorzusehen.

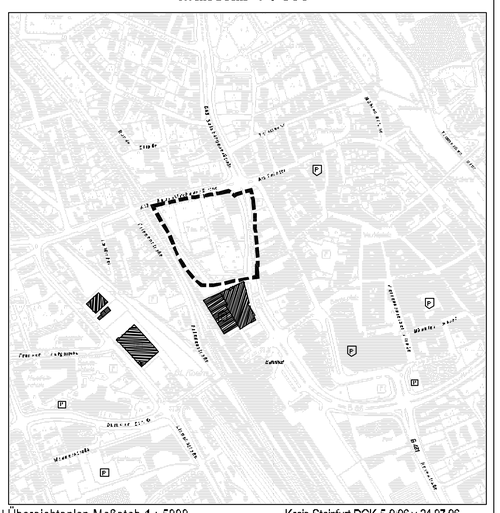
II. Hinweise

1. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1-5) Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) nicht (§ 9 (10) FStrG).
2. Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Rheine-Bentlage. In diesem Bereich ist die Bebauung/Errichtung von Luftfahrthindernissen – einschließlich Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphasen – nach dem LuftVG bis zu einer Höhe von 63,45 m über NN ohne Zustimmung zulässig. Sollten Aufbauten über dieses Maß hinausgehend geplant werden, ist vorab eine Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf, zu beantragen. Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit auf dem militärischen Flugplatz Bentlage ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des genauen Aufstellungstermines und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.
3. 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 0251/2105252, oder der Stadt Rheine 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 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.
4. Bei der Bebauung der an die Flächen der Deutschen 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 einer Blendung des Fahrpersonals führen können.
   c) Eine Bepflanzung entlang der Bahn muß sich nach dem Aufwuchsbegrenzungsprofil 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 des Vorhabens verlaufende Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Es wird darauf hingewiesen, daß jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage mit Lebensgefahr verbunden ist.
   e) Die Schutzabstände zwischen neuen Anlagen und spannungsführenden Teilen der Oberleitung 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.
   f) Da Bauarbeiten ggf. bis an Anlagen der DB AG heranreichen, wird darauf hingewiesen, daß dort Betriebsanlagen (z.B. Kabel) vorhanden sein können, die grundsätzlich zu schützen sind; insofern ist eine frühzeitige Abstimmung vorzunehmen.
   g) Der Bauherr oder dessen Rechtsnachfolger müssen das Baugrundstück zum Bahngelände hin übersteigsicher ohne Tor und Tür einfrieden. Die Einfriedung ist dauernd zu unterhalten und zu erhalten.
   h) Bei Aufstellung und Betriebsführung eines Baudreh- oder Autokranes sind aus eisenbahntechnischer Sicht Besonderheiten zu beachten. Im Falle einer Aufstellung ist vor Baubeginn mit der Deutschen Bahn AG ein Ortstermin zu vereinbaren. Es muß in jedem Fall gewährleistet sein, daß der Ausleger des Kranes den Bereich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Fahrleitung/Freileitung) nicht erreichen kann.
   i) Bezüglich einer Grenzbebauung ist mit der Deutschen Bahn AG, Tel: 0541/345-325, vor Baubeginn ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag abzuschließen, die Vergütung richtet sich nach den von der Deutschen Bahn AG festgesetzten Verwaltungskosten.
   j) Die Druckzone für Eisenbahnlasten darf nicht angeschnitten werden.
   k) Die Standsicherheit der Fahrleitungsmasten darf durch die Bauarbeiten nicht gefährdet werden.
5. Das anfallende Regenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauunsplanes kann nur zeitverzögert durch Drosselung und Einbau einer Rückhalteanlage im Entwässerungsnetz auf dem Baugrundstück dem Mischwasserkanal im Kardinal-Galen-Ring zugeleitet werden. Die max. Abflussmenge darf 15 l/s nicht überschreiten. Diese Maßnahme ist wegen der bereits ausgelasteten Kanäle im Kardinal-Galen-Ring erforderlich.
6. Kampfmittel/Blindgänger: Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bombadierungsbeeinflussungen erkennen. Eine systematische Absuche ist aus technischen Gründen (Baurückstände, Aufschüttungen, Leitungen) nicht möglich.
   Die Überprüfung auf Kampfmittel kann aus diesen Gründen erst im Zuge ggf. anstehender Sanierungsarbeiten bzw. Bauvorhaben erfolgen und ist im Bedarfsfall als Einzelmaßnahme zu beantragen.
   Boden-/Grundwasseruntersuchungen können ohne weitere Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst unter folgenden Auflagen durchgeführt werden:
   a) Rammkernsondierungen bis 5 cm Durchmesser sind beim Auftreten von Widerständen unterhalb der Erdgleiche (Geländeniveau zum Zeitpunkt der Kriegsbeeinflussung) sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen.
   b) Bohrungen können durchgeführt werden, wenn die ersten 4 m in den ehemals gewachsenen Boden mittels Schnecke durchgeführt werden.
   c) Schürfen können mit der gebotenen Vorsicht (schichtweiser Abtrag) angelegt werden. Dabei ist der Boden ständig zu beobachten (Widerstände/Bodenverfärbungen).

   Alle Arbeiten sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung durchzuführen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden kann nie völlig ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen. Bei allen unschlüssigen Sachverhalten steht der Kampfmittelräumdienst auf Abruf zur Verfügung.
7. Die Verwertung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsaschen, Metallhüttenschlacken und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) bedarf vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 WHG. Der Erlaubnisantrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzureichen. Ausnahme: Eine Erlaubnis ist nicht erforderlich, sofern es sich um güteüberwachte mineralische Stoffe handelt, die durch einen öffentlich-rechtlichen Träger im Straßen- und Erdbau verwertet werden.

Stadt Rheine
9. Änderung
Bebauungsplan Nr. 10 b
Kennwort: Westliche Innenstadt

Maßstab 1 : 500



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96