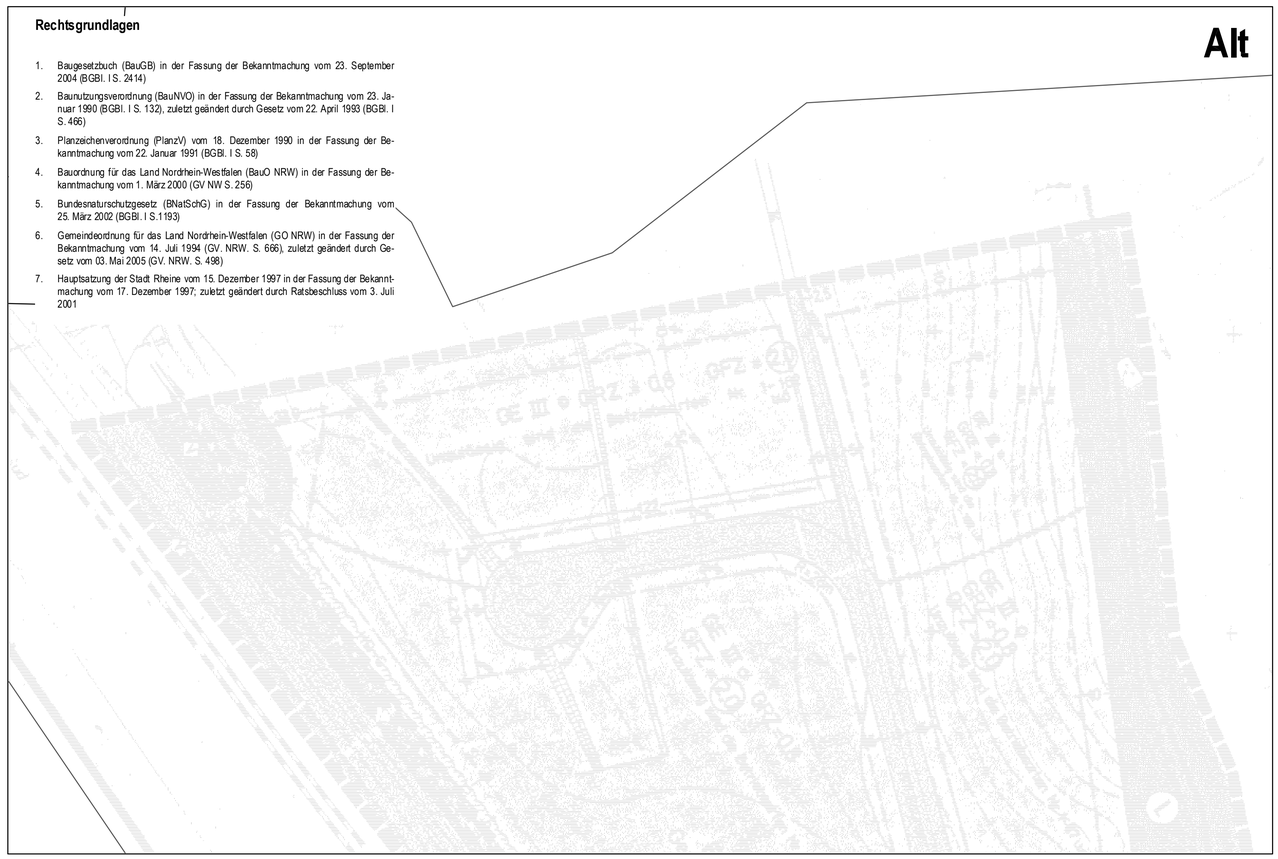
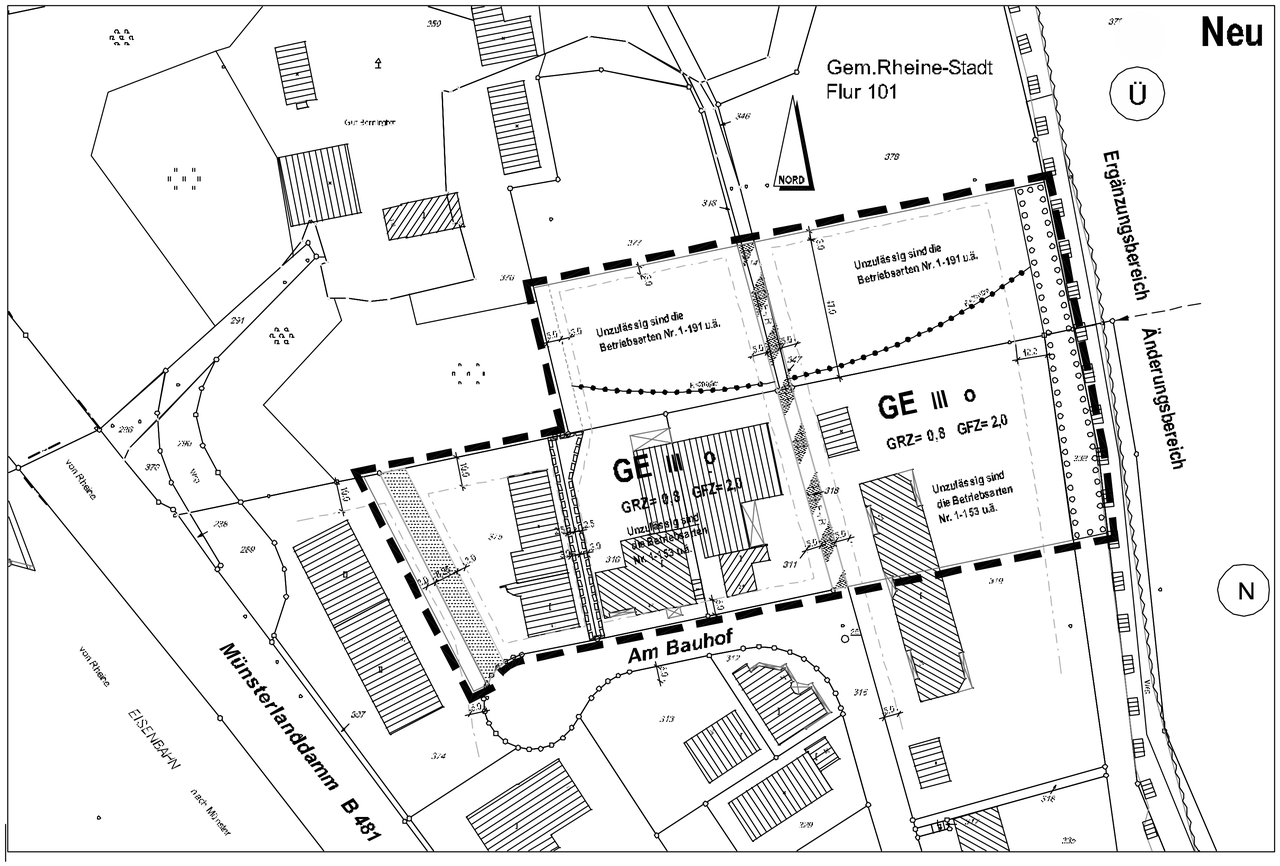
Rechtsgrundlagen

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 03. 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

Alt



Neu



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 87,
Kennwort: "Schulte-Werning Süd"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung; Bepflanzung

1.1 Im Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung.

1.2 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert.
Unzulässig sind die Anlagen der im Plan bezeichneten Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998 - SMBl.NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage beigefügt.
Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

1.3 Im Ergänzungsbereich sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind als verpflanzte Sträucher in einer Höhe von mindestens 60 bis 100 cm und in einer Dichte von 1 Stück/1,5 qm zu pflanzen. Es ist eine Mischung aus mindestens 5 der nachfolgenden Gehölzarten zu verwenden: Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Salweide, Traubenkirsche, Pfaffenhütchen und Hundsrose. Das Anwachsen der Gehölze ist durch eine fachgerechte Entwicklungspflege zu gewährleisten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode umgehend zu ersetzen.
Die Gehölzanpflanzung ist dauerhaft als frei wachsende Laubgehölzhecke zu erhalten und zu pflegen. Ein Rückschnitt der Anpflanzung ist nur in Zeitabständen von mindestens 8 Jahren und jeweils nur in Abschnitten von maximal 25 m Länge gestattet. Die Gehölze sind dabei ca. 10 cm über dem Boden abzuschneiden (sog. „auf-den-Stock-setzen"). Die Schnittmaßnahme ist nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar gestattet.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

2. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

2.1 Die Höhe der Gebäude darf höchstens 10,0 m betragen.
Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden (Herausragen der vier Gebäudeecken).

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB

4.1 Die bauliche Inanspruchnahme der Wiesen- und Weideflächen macht gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Diese sollen auf "externen", d.h. auf außerhalb dieses Bauleitplanes befindlichen Flächen umgesetzt werden.

4.2 Die Sicherung dieser Verpflichtung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bzw. durch Begründung einer Baulast.

IV. Hinweise

5. In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.

6. Betriebe, für die nach den Bestimmungen des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 26. Mai 2004 eine Klärung des Niederschlagswassers notwendig ist, müssen auf ihrem Betriebsgelände ein Regenklärbecken anlegen und betreiben.

7. Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich mittlere Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst.

8. Diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes
1. Art der baulichen Nutzung
GE — Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ = 0,8 — Grundflächenzahl
GFZ = 2,0 — Geschossflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse, hier festgesetzt als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
o — offene Bauweise
Baugrenze
4. Weitere Nutzungsarten
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Radweg (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Ü — Überschwemmungsgebiet
N — Naturschutzgebiet
5. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
II. Planreife / Bestandsangaben
Vermessung
Flurstücksgrenze
123 — Flurstücksnummer
45 — Höhenschichtlinie
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenerklärung für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 (ab genderte Fassung d. Innenministers I 32 - 7120)

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, **22.03.06** — Produktgruppe Stadtplanung
gez. Schröer
Städt. Baudirektor

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

Rheine, **22.03.06** — Produktgruppe Vermessung
gez. i.Vertr.Postmeier
Städt. Vermessungsrätin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am **18.01.06** die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rheine, **18.01.06** — Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Dr. Ernst.Kratzsch
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **30.01.06** bis einschließlich **20.02.06** stattgefunden.

Der Änderungs- und Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom **22.03.06** in der Zeit vom **12.06.06** bis einschließlich **12.07.06** öffentlich ausgelegen.

Rheine, **13.07.06** — Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Dr. Ernst.Kratzsch
Erster Beigeordneter

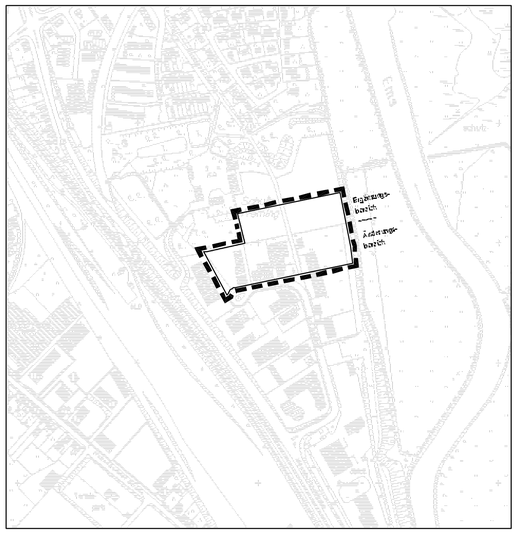
Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am **05.09.06** als Satzung beschlossen worden.

Rheine, **05.09.06**

gez.Angelika Kortfelder — ***gez. Vogelsang***
Die Bürgermeisterin — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am **11.11.06** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, **11.11.06** — Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Dr. Ernst.Kratzsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
1. Änderung u. Ergänzung
Bebauungsplan Nr. 87
Kennwort:"Schulte-Werning Süd"

Maßstab 1 : 1000 — **Stand: 27.07. 2006**