gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 28.7. bis 28.8. 2006
Satzungsbeschluß im Rat am 07.11. 2006

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im dem festgesetzten „Sondergebiet – für den großflächigen Einzelhandel“ mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind nur folgende Betriebe und Einrichtungen zulässig:
- Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 900 qm Verkaufsfläche,
- Getränkemarkt mit maximal 500 qm Verkaufsfläche;
- Backshop/Cafe mit max. 180 qm Verkaufsfläche.

1.2 In dem o.g. „Sondergebiet“ und im „Mischgebiet“ sind folgende zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen:
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen,
- Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen
- Schuhe und Lederwaren, Taschen
- Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
- Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung und –schuhe
- Uhren und Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
- Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“)
- Elektrohandel
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, HiFi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
- Computer und Zubehör
- Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, keine Bodenbeläge)
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
- Campingartikel
- Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-)Blumen
- Jagdartikel und Waffen
- Erotikartikel

1.3 Die vg. zentrenrelevante Sortimente sind im Lebensmitteldiscountmarkt als Neben- und Randsortimente auf insgesamt maximal 50 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.4 Zudem sind im Sondergebiet eine gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugeordnete und untergeordnete Betriebswohnung sowie Büro, Verwaltungs- und Lagerräume bzw. –gebäude zulässig.

1.5 Schallschutz/Lärmminderungsmaßnahmen

Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen
Im Plangebiet sind für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büro- und Sozialräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	erf. $R'_{w,res}$ =	35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res}$ =	30 dB für Büro- und Sozialräume
Lärmpegelbereich IVI:	erf. $R'_{w,res}$ =	40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res}$ =	35 dB für Büro- und Sozialräume
Lärmpegelbereich V:	erf. $R'_{w,res}$ =	45 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res}$ =	40 dB für Büro- und Sozialräume

Schallschutz von Schlafräumen
In den dargestellten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die der Salzbergener Straße vollständig abgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen.

Zusätzlich sind typische schützenswerte Aufenthaltsbereiche, wie Terrassen oder Balkone im Freien auf den der Salzbergener Straße zugewandten Seiten zu vermeiden.

Lärmminderungsmaßnahmen
An der nordwestlichen Grenze des Sondergebietes ist die in der zeichnerischen Plandarstellung festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Beugungskantenhöhe von h = 2,00 m über Gelände zu errichten. Die Ausführung der Lärmschutzwand ist nach den Bestimmungen der ZTV-LSW-88 durchzuführen. Hiernach ist die Lärmschutzwand so auszuführen, dass der durch die Wand gehende Schall um mindestens 25 dB vermindert wird.

Im Bereich der Stellplatzanlage sind im östlichen Bereich entlang der Grenze zum Grundstück Salzbergener Straße 74 im Bereich der nicht überbaubaren Fläche/Gartenbereich nur Mitarbeiter-Stellplätze zulässig. Diese Stellplätze sind separat von der übrigen Stellplatzanlage anzulegen.

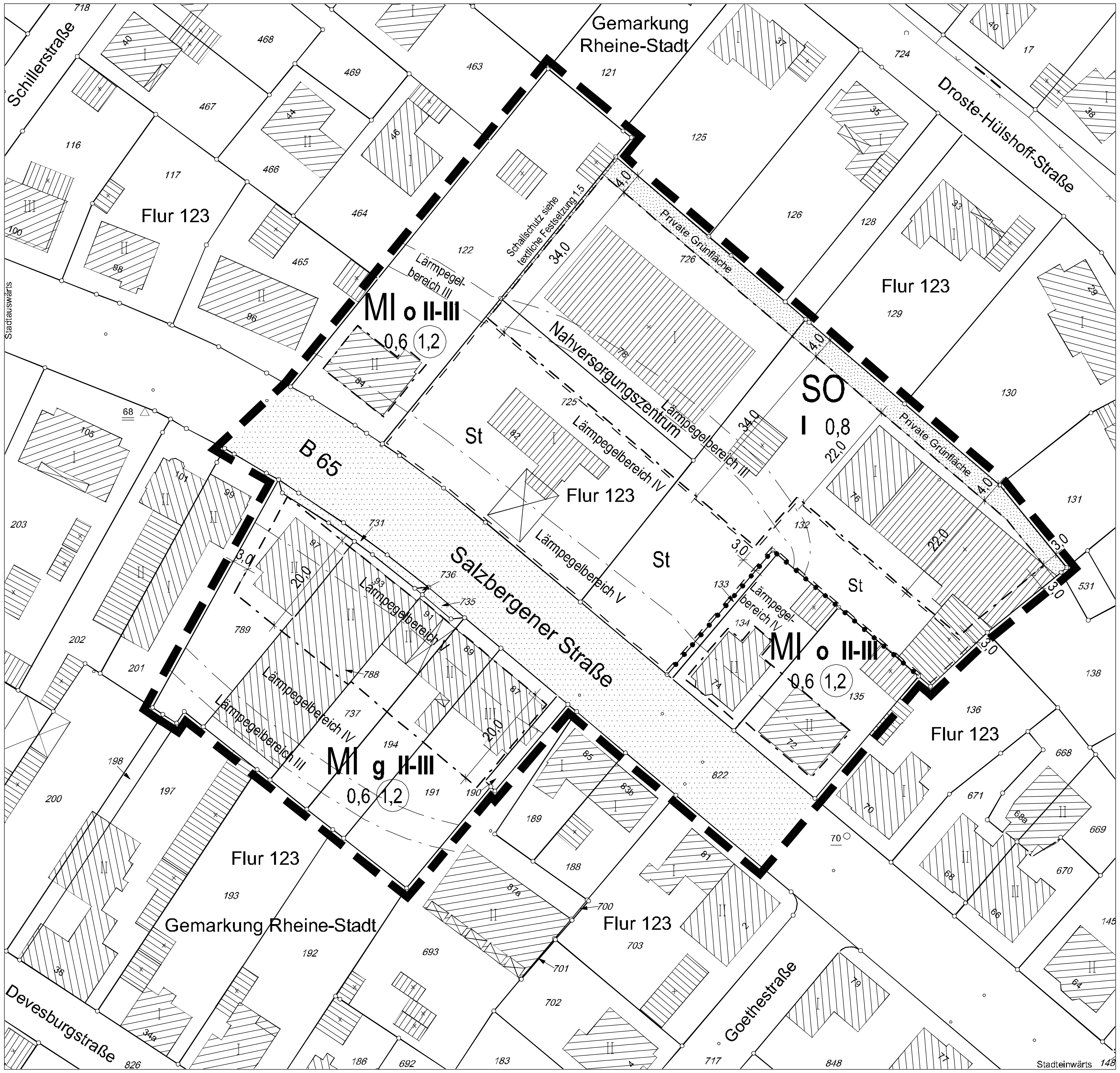
Der Fahrbahnbelag der Stellplatzanlage des Sondergebietes ist zu asphaltieren oder vergleichbar mit einem phasenfreien Verbundpflaster ohne Fuge auszuführen.

Sämtliche Anlieferungen mittels LKW sind auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr zu begrenzen. Kleintransporter (Anlieferung von Brot) sind auch in den besonders ruheschutzbedürftigen Zeiten (z.B. 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr) zulässig.

Für die Außenaggregate - gem. den im schalltechnischen Bericht vorgesehenen Standorten - werden folgende maximal zulässige Schallleistungspegel festgesetzt:
Kühlverflüssiger (Anzahl: 1): L_{wa} = 73 dB(A)
Abluftventilatoren (Anzahl: 2): L_{wa} = 68 dB(A)
Die Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein. Sollten zusätzliche Aggregate aufgestellt bzw. andere Aufstellpositionen als im Bericht gesehenen erforderlich werden, sind die entsprechend zulässigen Emissionsdaten erneut zu ermitteln und zu optimieren.
Beim Wohngebäude Salzbergener Straße 74 sind bei Um- oder Neubaumaßnahmen an der der Stellplatzanlage des Sondergebietes direkt zugewandten Fassadenseite (Westfassade) keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen zulässig.

1.6 Die Aufnahme der Nutzung der Stellplatzanlage im Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn das nördlich festgesetzte Baufeld vollständig geschlossen bebaut ist. Die Schließung der Bebauung ist eine Lärmschutzmaßnahme für die nördlich angrenzende Wohnbebauung.

1.7 Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Altstandort „ehem. chemische Reinigung Nieweler“. Die „Abstromfahne“ dieser Altlast (chlorierte Kohlenwasserstoffe) wurde unter dem Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Auf eine Nutzung des Grundwassers in jeglicher Form einschließlich der Versickerung von Oberflächenwasser ist daher im Plangebiet zu verzichten.



1.8 Im Plangebiet sind Grundwasserbeobachtungsmessstellen vorhanden. Diese sind an Ort und Stelle zu belassen und durch geeignete Maßnahmen während und nach Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen. Bei Beseitigung/Beschädigung der vorhandenen Messstellen sind diese in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Kreis Steinfurt unverzüglich wiederherzustellen. Die Kosten hierfür sind vom Schadensverursacher zu tragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden, wenn bei Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind z.B. bei Verwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten.

3. Begrünung

Im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage (St) ist bei der Neuanlage von Stellplätzen je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

II. Hinweise:

4.1 Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen/Produktgruppe Vermessung.

4.2 Zur späteren Anbindung des Grundstücks des Nahversorgungszentrums an das öffentliche Telekommunikationsnetz ist es erforderlich, dass sich der Vorhabenträger während der Bauphase mit der Telekom, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 112, 48153 Münster, Tel. 0251/902-7806 rechtzeitig in Verbindung setzt.

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

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet
SO	Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse , festgesetzt als: Höchstmaß
II - III	Mindest - und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
– · – – · – –	Baugrenze

4. Baugestaltung

5. Weitere Nutzungsarten

- Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Stützmauer, Schallschutz

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0	Vermaßung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer
	topogr. Umrisslinie
	Höhenpunkt
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 03.05. 2006 — Produktgruppe Stadtplanung

gez. Schütte
Dipl.-Ing.

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

Rheine, 03.05. 2006 — Produktgruppe Vermessung

gez. Postmeyer
Stadtvermessungsoberinspektor

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 30.11. 2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 30.11. 2005 — Die Bürgermeisterin In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.12. 2005 bis einschließlich 09.01. 2006 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 03.05. 2006 in der Zeit vom 01.08. 2006 bis einschließlich 01.09. 2006 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 02.09. 2006 — Die Bürgermeisterin In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 07.11. 2006 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 07.11. 2006

gez. Dr. Kordfelder — ***gez. Elfert***
Die Bürgermeisterin — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 21.03. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 16.04. 2007 — Die Bürgermeisterin

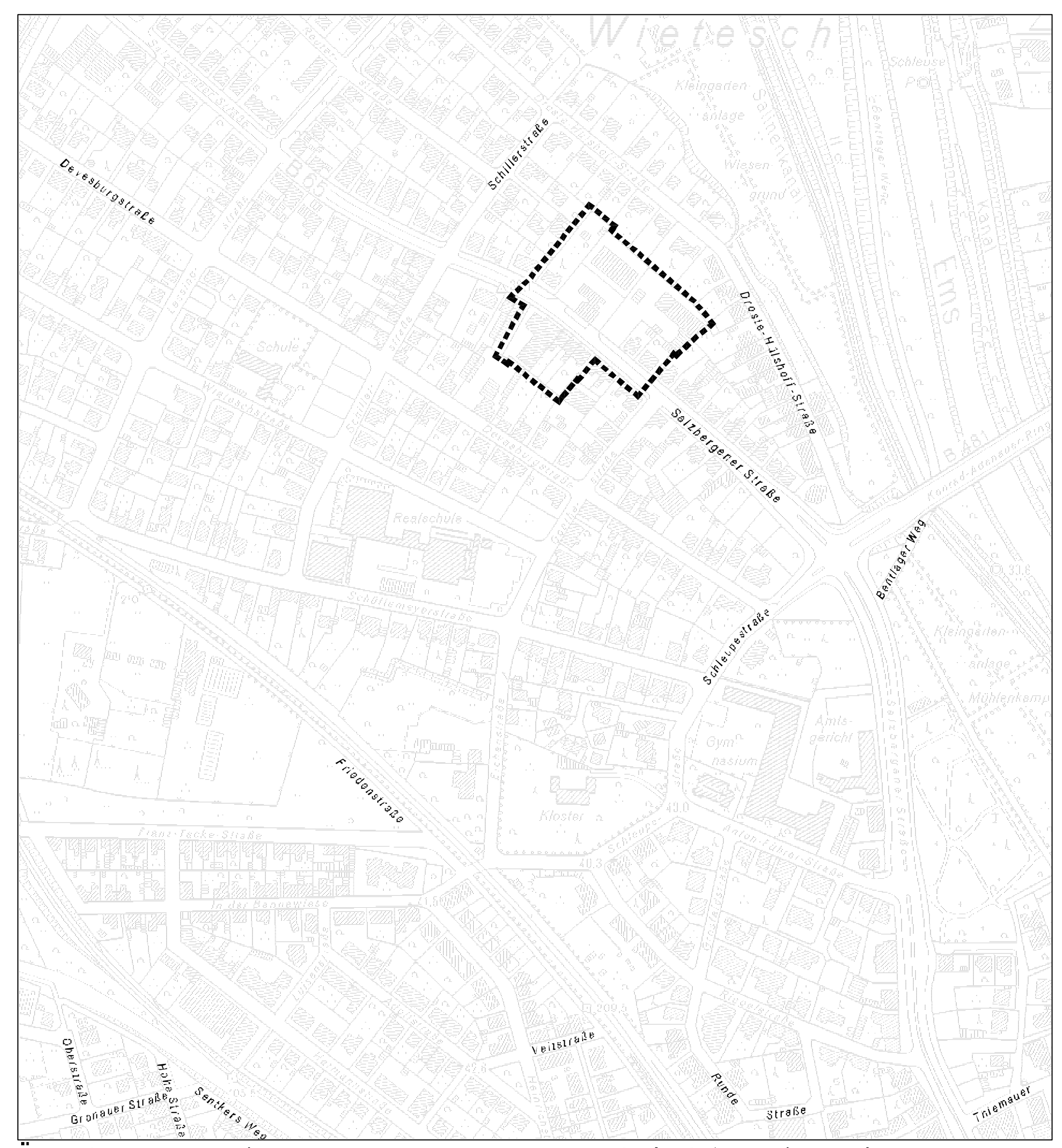
gez. Dr. Kordfelder

07.11. 2006

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 144
Kennwort: Goethestraße/Schillerstraße

Maßstab 1 : 500



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000 — Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96

07.11. 2006