

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

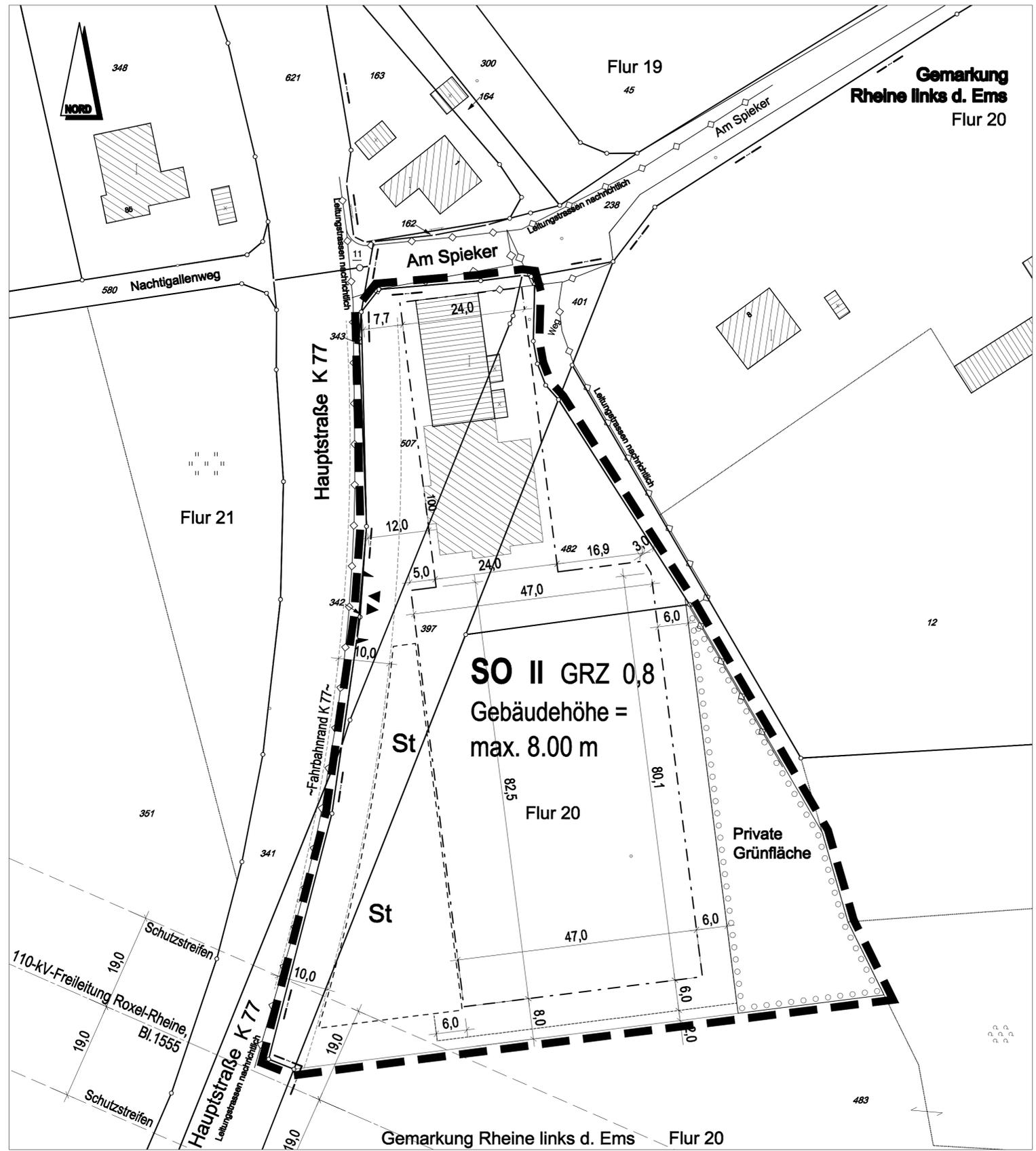
zum Bebauungsplan Nr. 25, Kennwort: " Hauptstraße / Am Spieker "

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im festgesetzten Sondergebiet "großflächiger Einzelhandelsbetrieb/ Autohandel" werden nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO für den Autohandel mit den folgenden Handelsnutzungen gem. § 9 (3) BauGB zulässig:
 - Groß- und Einzelhandel für Kraftfahrzeuge
 - Groß- und Einzelhandel für Kfz-Zubehör
 - Kraftfahrzeugwerkstätten
 - den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - Die max. Gebäudehöhe darf 8m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Bauliche Anlagen (z.B. Hallen, Werbepylonen) sowie Stellplätze und Ausstellflächen müssen einen Abstand von 10 m, Zäune einen Abstand von 6 m zum Fahrbahnrand der K 77 einhalten.
 - Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche auf dem Betriebsgelände unterzubringen.
- Begrünung / Bepflanzung**
 - Die private Grünfläche ist gemäß Pflanzenliste flächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Hierbei ist 1/5 der Fläche mit Bäumen und 4/5 der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.
 - Die Pflanzabstände zwischen den Pflanzreihen soll 1,5m und innerhalb der Pflanzreihe 1m betragen (dies entspricht 1 Pflanze pro m²).
 - Als Mindestqualität für die auf Grund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind verpflanzte Heister, Höhe 100-150cm zu verwenden. Für die Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, H 60-100cm zu verwenden.
 - Pflanzenliste für das Pflanzgebot:
Baumarten: Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche)
Straucharten: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Holunder), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rubus fruticosus (Brombeere)
- Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

II. Hinweise

- Die Grundflächenzahl von 0,8 wird auf den gesamten Geltungsbereich (einschließlich der privaten Grünfläche) angerechnet.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und 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). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes 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 Untersuchungen freizuhalten.
- Nach der der Stadt vorliegenden Kartierung der Bombenabwurfverdachtsflächen ist festzustellen, dass das Plangebiet dieses Bebauungsplanes von einer solchen Verdachtsfläche betroffen ist. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind hieraus nicht zu erkennen. Bei Verdachtsmomenten sind die Bodenaushubarbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.
- Im Schutzstreifen (Breite insgesamt 39m = 2 x 19m) der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Roxel-Rheine in zu beachten:
 - das Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, nicht vorgenommen werden dürfen.
 - das alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländeneuveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, der Zustimmung des Betreibers dieser Anlagen (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice) bedürfen.
Hinweise für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern: innerhalb des Schutzstreifens dürfen die Pflanzen eine Endwuchshöhe von maximal 3,00m nicht überschreiten. In den Randbereichen bzw. außerhalb dieses Schutzstreifens sind Gehölze nach ihrer Wuchshöhe gestaffelt anzuordnen, um mögliche Baumumbrüche und damit verbundene eventuelle Schädigungen der Leitung zu vermeiden. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung nicht nach, so ist der Betreiber berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Schutzstreifen, insbesondere Geländeneuveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der RWE.
- Nach § 28 des Straßen- und Wegegesetzes NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung von 20 m zum Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Im vorliegenden Fall kann dieser Abstand auf 10 m verringert werden, Anlagen bis zu einem Abstand von 20 m sind jedoch gem. StrWG NRW genehmigungspflichtig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine irritierende oder blendende Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- Pflanzzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 296)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- 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)
- 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

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: II
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
--- Baugrenze

4. Baugestaltung

- Weitere Nutzungsarten**
Ein- und Ausfahrt
Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Pflanzzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Kabeltrasse nachrichtlich

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

III. Planmaße / Bestandsangaben

- 16,0 Vermaßung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinie
- 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, 06.02.2007
Produktgruppe Stadtplanung
gez. **Gellenbeck**
Stadt. Baurätin z.A.
- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.
Rheine, 06.02.2007
Produktgruppe Vermessung
gez. **Hildebrandt**
Stadt. Vermessungsratin
- Der Stadteentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 18.01.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Rheine, 06.02.2007
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. **Dr. Janning**
Beigeordneter
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 30.01.2006 bis einschließlich 20.02.2006 stattgefunden.
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadteentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 14.06.2006 in der Zeit vom 13.11.2006 bis einschließlich 13.12.2006 öffentlich ausgelegen.
Rheine, 06.02.2007
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. **Dr. Janning**
Beigeordneter
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 06.02.2007 als Satzung beschlossen worden.
Rheine, 06.02.2007
Die Bürgermeisterin
gez. **Dr. Korfelder**
Die Bürgermeisterin
gez. **Eifert**
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 21.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rheine, 21.06.2007
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. **Kuhlmann**
Beigeordneter

06.02.2007

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 25
Kennwort: Hauptstraße / Am Spieker
Maßstab 1 : 500

