

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86,
Kennwort: "Am Stadtwalde"

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem festgesetzten "Sondergebiet - für den großflächigen Einzelhandel" mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" sind nur folgende Betriebe und Einrichtungen zulässig:

- Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 1.100 qm Verkaufsfläche,
- Getränkemarkt mit maximal 500 qm Verkaufsfläche,
- Backshop mit maximal 75 qm Verkaufsfläche.

In dem o.g. "Sondergebiet" sind folgende innenstadtrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen:

Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel,
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-Haushaltswaren,
Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel,
Musikalien, Schallplatten, CD's, Geschenkartikel usw.,
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
Baby-, Kinderartikel, Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe,
Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
Haus- und Heimtextilien sowie Bastelartikel.

Die vg. Sortimente sind lediglich im Discountmarkt als Neben- und Randsortimente auf insgesamt maximal 50 qm Verkaufsfläche zulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.2 Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden, den Änderungsbereich vorprägenden Bebauung und verbleibt auf maximal 3 Vollgeschosse.

II. Hinweise

3. Die Einhaltung der Grundflächenzahl (plus Überschreitungsmöglichkeit, s. Nr. 2.1) erfordert die Entsiegelung einer Asphaltfläche auf dem Flurstück 142 (Erweiterung des Gartens des "Hausmeister-Gebäudes"). Diese muss per Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zur Discountmarkt-Erweiterung gefordert bzw. abgesichert werden (ggf. "Grün-/Freiraumplan" als Anlage).
4. Sollten sich - trotz vorheriger Altlastensanierung - bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, ist unverzüglich der Fachbereich Planen und Bauen / Produktgruppe Altlasten der Stadt Rheine oder das Umweltamt des Kreises Steinfurt zu informieren.
5. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen / Produktgruppe Vermessung.