



Stadt Rheine

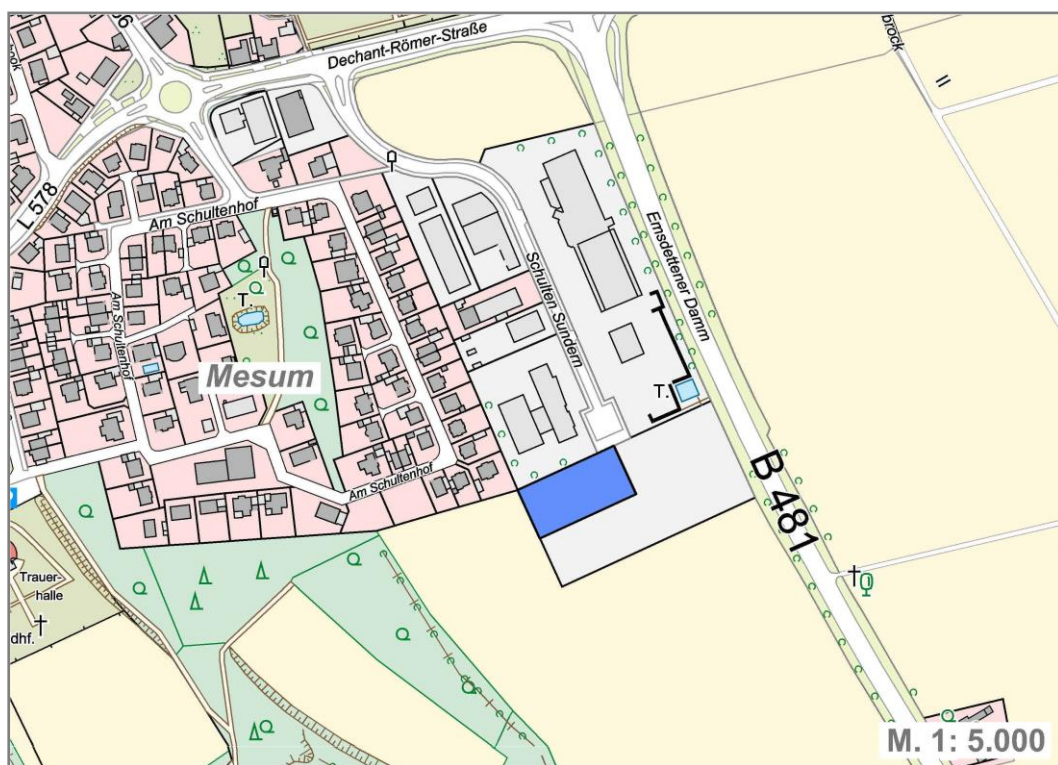
OT Mesum
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ 2. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Textliche Festsetzungen



**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Ausschluss von Nutzungen, hier: Abstandsliste (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert. Unzulässig sind alle Betriebe/Anlagen, die in der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 (siehe Anhang) genannt sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Für Betriebe der Abstandsklasse VII sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind heimische Laubgehölze entsprechend Merkblatt zur Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33, 2008) anzupflanzen und als Strauch-Baumhecke dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der nächstgelegenen Vegetationsperiode zu ersetzen.

6. Versickerung

Das auf dem Gewerbegrundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Bezüglich dieser Versickerung ist eine Erlaubnis gemäß §§ 8 und 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....
Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 09.01.2019
Lh/Sp/Su-9320.011

.....
(Der Bearbeiter)

