

Textliche Festsetzungen (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Nutzungen sind im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO:
 - a) Innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art der Abstandsklassen I bis V aus der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse V zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
 - b) Innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art der Abstandsklassen I bis IV aus der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse IV zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (ü. NHN) darf nicht überschritten werden.

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

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der Abstandsfläche zu den angrenzenden Waldflächen dürfen keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb des Plangebietes ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen.

5. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Hinweise

1. FEUERSCHUTZ

Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH.

Für eine Erstbrandbekämpfung sind mind. 3.200 l/min. Löschwasser im Umkreis von 300 m bereitzuhalten.

Soweit der Feuerschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betrieben selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

2. BAUMSCHUTZ

Die Bestimmungen der geltenden Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine sind zu beachten.

3. ARTENSCHUTZ

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

4. DATENMATERIAL

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

5. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, 48431 Rheine in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

6. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. erfolgter Änderungen für diesen Teilbereich überplant.