

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagearten gegliedert. Unzulässig sind die im Plan bezeichneten Betriebsarten je Abstandsklasse gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage beigefügt.  
Ausnahmen nach dieser Gliederung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagearten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist
- 1.2 Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. der Rheiner Sortimentsliste sind gem. § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.4 Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen.  
Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

### 2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 2.1 Bauweise  
In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben „a“ bezeichneten Bereichen eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

### 3 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

- 3.1 Auf den mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten.

## HINWEISE

### 1 BAUSCHUTZBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bentlage. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 20 m über NHN der Prüfung durch die Wehrbereichsverwaltung Düsseldorf. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

### 2 BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine (Untere Denkmalbehörde) und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DenkmalschutzG NRW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen. Dieser und deren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 3. WASSERINTENSIVE BETRIEBE

Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Stadtwerke Rheine GmbH.

### 4. BRANDSCHUTZ

Soweit der Brandschutz (Grundschutz) aus der zentralen, öffentlichen Wasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der EWR (s. Vereinbarung Stadt mit EWR) Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern). Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen/-lasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen (Objektschutz).

### 5. DATENAMTERIAL

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