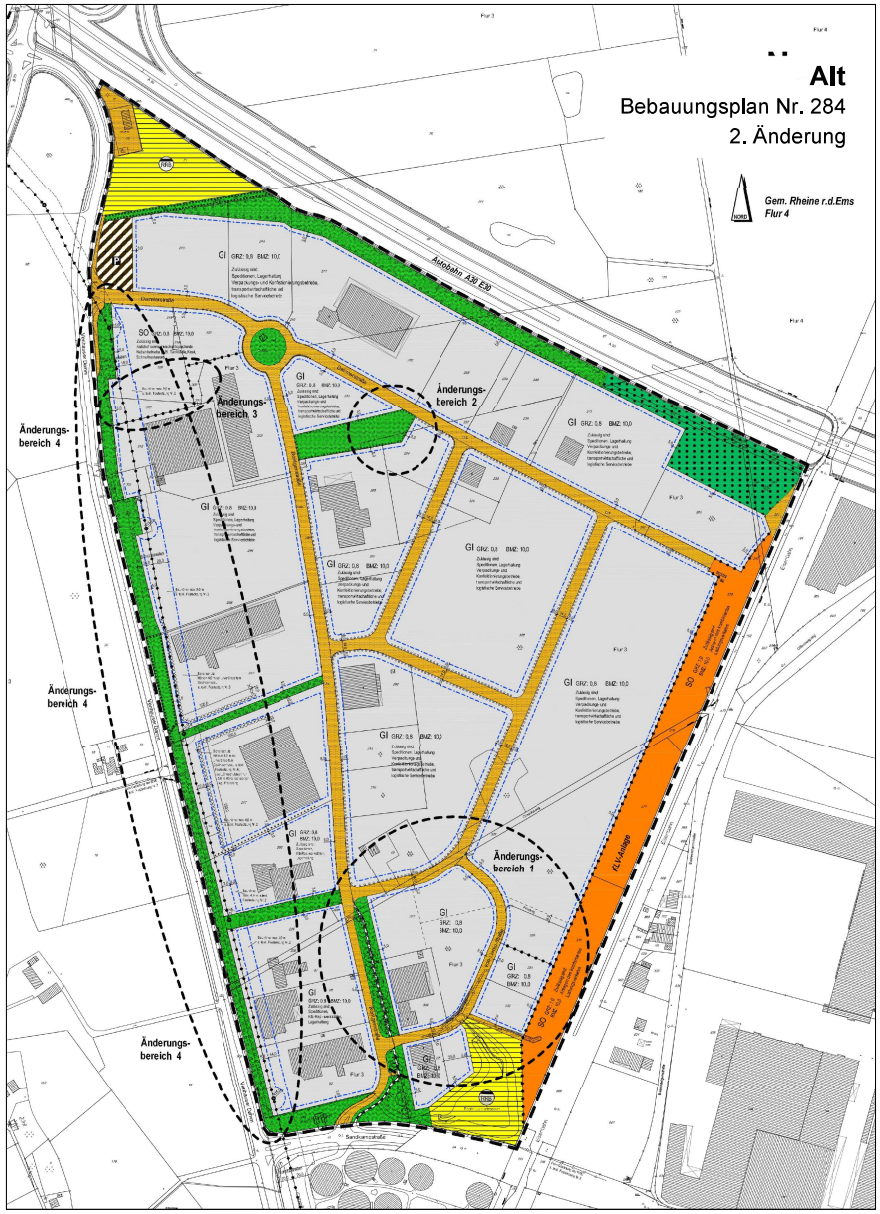
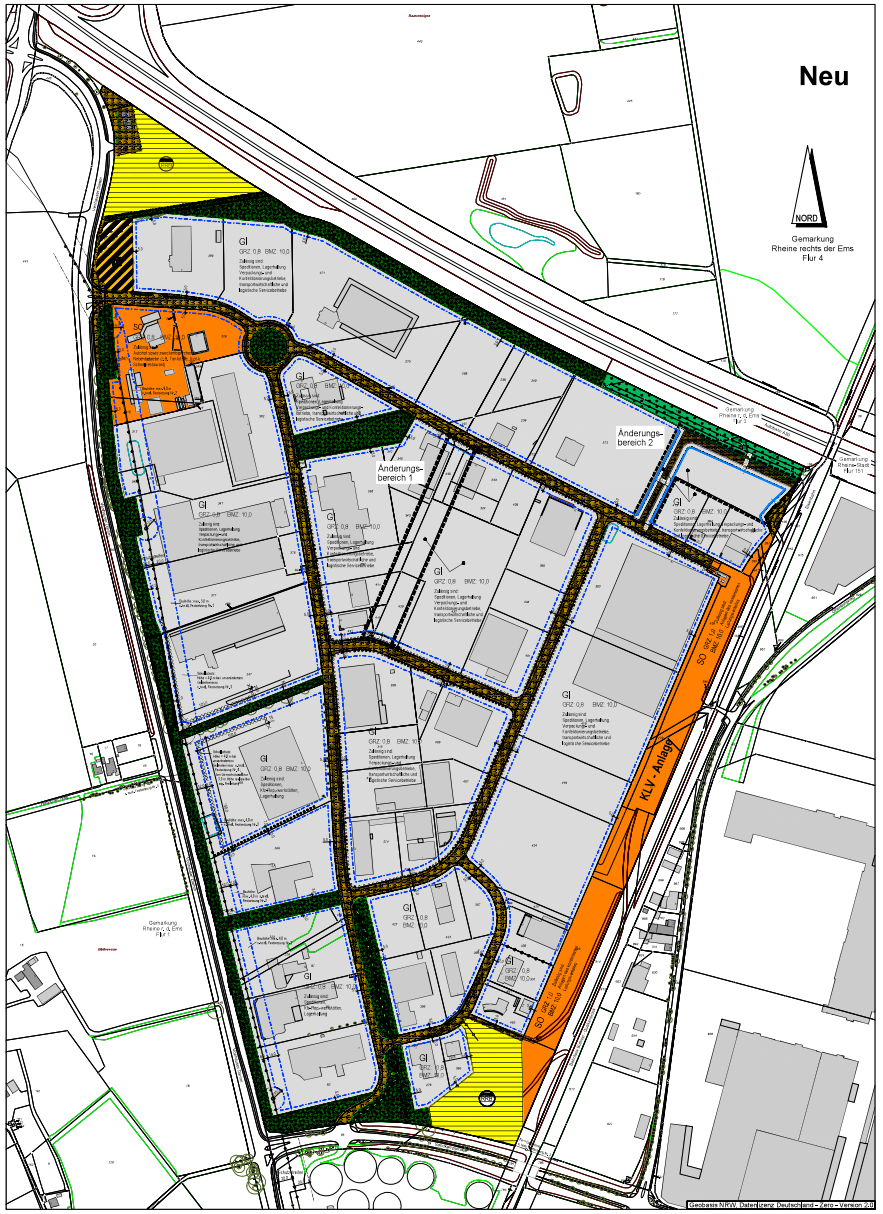



## VERFAHRENSVERMERK

Für die städtebauliche Planung
Rheine, _____ Produktgruppe Stadtplanung

_____ Leiter Stadtplanung

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, _____ Produktgruppe Vermessung

_____ Stadt, Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am _____ die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

_____ Beigeordnete

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

_____ Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am _____ als Satzung beschlossen worden.

Rheine, _____

_____ Der Bürgermeister

_____ Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

_____ Beigeordnete

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

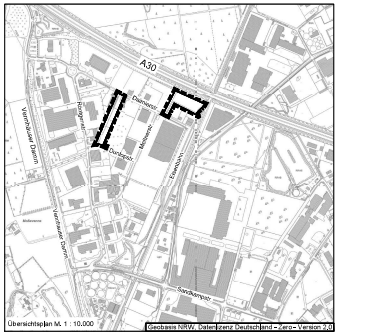
- Entwurf -

**Stadt Rheine**

3. Änderung
# Bebauungsplan Nr. 284
Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

Maßstab: 1:2.500
Stand: 28.04.2023




## ZEICHENERKLÄRUNG

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung
   - GI Industriegebiet
   - SO Sondergebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
   - GRZ: 0,8 Grundflächenzahl
   - BMZ: 10,0 Baumassenzahl
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
   - Baugrenze
4. Weitere Nutzungsarten
   - Straßenverkehrsfläche
   - Öffentliche Parkfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Schallschutzmaßnahmen s. textl. Festsetzung Nr. 4
   - Verkehrsgrün
   - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der TBR AöR
   - Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung
   - Elektrizität / Trafostation
   - RRB Abwasser: Regenüb.- rückhaltebecken
   - Stromversorgungsleitung oberirdisch (mit Schutzstreifen)
   - Fern-Gasleitung unterirdisch (s. textl. Festsetzung Nr. 3)
   - Grünfläche
   - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
   - Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
   - Erhaltungsgebot für Bäume
   - Fläche für Wald

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Riss NRW) entsprechend dem RdErl. d. IM NRW v. 6.6.1997 – III C4 - 7120 SMBl. NRW 71342 angewendet worden.

**II. Planmaße / Bestandsangaben**

- 16,0 Vermaßung
- R 20,0 Radius
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 368 123 Flurstücksnummer
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

**5. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gesamtbebauungsplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Art und Maß der baulichen Nutzung; Leitungs- / Immissionsschutz

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur die in den Planbereichen "GI" und "SO" konkret festgesetzten Betriebe zulässig, ansonsten gilt § 9 Abs. 2 BauNVO. Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

   Im „SO – KLV" sind nur zweckentsprechende, bahnaffine Nutzungen zulässig.

2. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung ist die Bauhöhe bei unverändertem Geländeniveau auf 9,0 m, 5,0 m bzw. 4,0 m begrenzt. Die Gebäudeseite) bedürfen einer Sedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7, Oberflächen sind nicht zulässig.
   Die Leitung und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Masten sind in einem Umkreis von 15,0 m Radius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

   Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in dem Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lageplane und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

3. Die für die Erdgasleitung erforderlichen Schutzstreifen sind beidseitig 2,0 m breit. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden, Größere Bodenaus- und abträge (> 0,20 m) sind nicht zulässig. Sofern neue Anlagen oder Änderungen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der Thyssengas GmbH erfolgen.

4. Bei den mit "Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz der im Bereich des höchsten Weges gelegenen vorhandenen Wohnbebauung eine 4,0 m hohe, lückenlose Lärmschutzbebauung zu erstellen. Sofern diese Bebauung im Zusammenhang mit gewerblich genutzten Gebäuden geschaffen wird, dürfen die baulichen Anlagen an der Westseite keine Öffnungen (Tore, Türen, Fenster usw.) haben und das Dach muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von R'w = 30 dB aufweisen.

   In den benachbarten Wohnhäusern am Holstener Weg müssen die zum Bebauungsplangebiet weisenden Fenster von Wohnräumen im 1. Obergeschoss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von R'w = 30 dB aufweisen. Zur Sicherung der Nachtruhe bei ausreichendem Frischluftwechsel werden für die Schlafräume im 1. Obergeschoss integrierte Lüftungseinrichtungen (Fenster oder Mauerwerk) erforderlich.

   Begrünung / Bepflanzung

5. Auf den mit einem Anpflanzgebot belegten Grundstücksstreifen entlang der internen, öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische Gehölze in 3 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, Geringfügige Unterbrechungen z.B. durch Grundstückszu- und abfahrten sind zulässig.

6. Für die Grundstücke entlang des Venhauser Damms gilt, dass von der ehemaligen Bundesstraße keine Grundstückszu- und abfahrten, also keine Querungen des Grünstreifens zulässig sind, D.h., innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Überfahrten bzw. Grundstückszuwegungen nicht zulässig (Zu- und Abfahrtsverbot).

7. Für je 4 private Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (mind. 12 cm StU in 1 m Höhe) als gliedendes Element zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mindestens 4 qm aufweisen.

8. Auf den mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

   In dem Schutzstreifen der Freileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3,0 m erreichen. Außerhalb des Schutzstreifens ist eine Staffelung der Gehölz-Endwuchshöhe vorzunehmen, um bei Baumumbruch Beschädigungen der Leitungen zu verhindern. Der Rückschnitt obliegt den Grundstückseigentümern.

9. Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
   Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

**II. Hinweise**

1. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Anlauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

2. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde) aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen.
   Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden.
   Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

4. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist ab einer Bauhöhe von 20 m über Grund die Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf zu beteiligen. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

5. Von künftigen Bauvorhaben des Plangebietes dürfen keine negativen Auswirkungen, z.B. Rauch, Licht oder andere Emissionen, ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn A 30 gefährden. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

6. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Steinfurt (Untere Wasserbehörde) in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

7. Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe sowie Betriebe, für die ein besonderer Brandschutz erforderlich ist, bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, soweit der Brandschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betrieben selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern) und ggf. auf eigene Kosten anzulegen.

8. Die Verwertung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsaschen, Metallhüttenschlacken und aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) bedarf vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzureichen, Es dürfen nur gütesichernachte mineralische Baustoffe nach der Richtlinie für die Anerkennung von Profilstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau (RAP Stra) eingebaut werden.

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

**III. Hinweise zum Artenschutz**

(ergänzend zur 3. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 284)

1. Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldfreiräumung (inkl. des Wege- und Leitungsbaus) und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. November bis 28. Februar, zulässig.

2. Die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig.

3. Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen.

4. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä, oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKULNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.