

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 307, Kennwort: "Gewerbepark Rheine R"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:

- Tankstellen und
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten

Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
- Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen
- Schuhe und Lederwaren, Taschen
- Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)
- Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung, -schuhe
- Uhren und Schmuck
- Optik und Fotoartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
- Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“
- Elektroartikel
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hifigeräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
- Computer und Zubehör
- Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, keine Bodenbeläge)
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
- Campingartikel
- Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-)Blumen
- Jagdartikel
- Erotikartikel

Sonstiger Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ in Gewerbegebieten des Bebauungsplanes nicht zulässig.

- 1.4 Gemäß § 1 Abs.6 bzw. 9 BauNVO sind im Bereich des Gewerbegebietes die im Gewerbegebiet unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 02. 1999 handelt, nicht zulässig, und zwar
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
 - Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Striptease-lokale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
 - Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.
- 1.5 Das Gewerbegebiet wird in Abhängigkeit der Geruchsemissionen, die von dem westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen, gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert.
- Im Bereich mit der Festsetzung „ unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen“ sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.
- Im Bereich mit der Festsetzung „zulässig sind Betriebe mit Arbeitsplätzen ohne dauernden Aufenthalt“ sind nur Betriebe ohne ständige Arbeitsplätze wie z.B. Lagerhallen, Lager, Stellplätze etc. zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen

- 2.1 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. Begrünung / Bepflanzung

- 3.1 Als gliederndes Element ist für je 6 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen; mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde.
- Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 4 qm aufweisen und sind mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern flächig zu bepflanzen.
- 3.2 In der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 120 qm versiegelter Straßenfläche mind. ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) in eine mind. 4 qm große, offene Baumscheibe anzupflanzen. Eine Unterpflanzung mit standortfremden Bodendeckern ist nicht zulässig.

II. Hinweise

VER- UND ENTSORGUNG:

- 4.1 Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

VERSICKERUNG:

5. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u.a. aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine. Das Oberflächenwasser wird über ein Regenklär- bzw. -rückhaltebecken und dem Frischebach im südlichen Geltungsbereich der Ems zugeleitet.

EISENBAHN-FORDERUNGEN:

- 6.1 Bei der Vorlage von Bau- bzw. Freistellungsanträgen für Baumaßnahmen in Bahnnähe bzw. bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Signalkabel) (innerhalb der 60 m-Grenze zum Eisenbahnbetriebsgelände) ist die DB Netz AG, Niederlassung Nord, Betriebsstandort Osnabrück zu beteiligen.
- 6.2 Die benachbarte Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten. Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können.

BODENTRAGFÄHIGKEIT, GRÜNDUNG:

7. Bei der Teilfläche des Flurstücks 489, die innerhalb des Plangebietes liegt, handelt es sich um ein teilweise aufgefülltes Gelände. Die Auffüllungen wurden einerseits durch die ehemalige Nutzung als Bahnanlage, andererseits durch Auskoffering und Abschub im Rahmen der Altlastensanierung verursacht. Bei der Gebäudeplanung ist die Standsicherheit bzw. die nicht homogene Tragfähigkeit des Bodens sorgfältig zu berücksichtigen. Überprüfungen im Zuge der Erdarbeiten durch schwere Rammsonden werden empfohlen.

ALTLASTEN (ABBRUCH):

8. Sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen von Erdbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Steinfurt als zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen. Bevor das anstehende Grundwasser genutzt werden kann, ist ein Nachweis der Unbedenklichkeit durch eine Grundwasseruntersuchung schriftlich zu erbringen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen. Erst nach Vorlage dieses Gutachtens kann auf die Grundwassereinschränkung verzichtet werden. Dieses gilt auch für die Nutzung des Grundwassers im Rahmen von Wasserhaltungen für Baumaßnahmen.

KAMPFMITTELRÄUMUNG:

9. Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes mittlere Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollten rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden.
Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst.

EDV/GDV-HINWEIS:

10. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.