

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 308, Kennwort: "Bahnhof West/Lindenstraße"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert. Unzulässig sind alle Betriebe, die in der Abstandsliste (Anhang 1) zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 genannt sind.
Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
- 1.2 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 Stripteaselokale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
 - Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

IMMISSIONSSCHUTZ:

- 1.5 Das bewertete Bauschalldämm-Maß aller Bauteile, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen zum Emissionsort hin abschließen, muss mindestens betragen:

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ:

- 2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise überschritten werden, sofern nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens zu erwarten sind (Verwendung z.B. von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster).

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

- 2.2 Tiefgaragen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 2.3 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann (ausnahmsweise) die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. (Anm.: TGa-Bonus)

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

- 3.1 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

4. Begrünung / Bepflanzung

- 4.1 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.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

GEBÄUDEHÖHE:

- 5.1 Die Firsthöhe darf bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

EINFRIEDUNGEN:

- 5.2 Zur Grundstückseinfriedung an Nachbargrenzen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feld-Ahorn), zulässig.

III. Hinweise

VER- UND ENTSORGUNG:

- 6.1 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:

- 7.1 Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig.
Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

EISENBAHN-FORDERUNGEN:

- 8.1 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.
- 8.2 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.

ALTLASTEN:

- 9.1 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.

KAMPFMITTELRÄUMUNG:

- 10.1 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:

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