

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan Nr. 323, Kennwort: "Feuerwehr rechts der Ems"

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

1. Innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungsdienst“ kann neben der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auch maximal ein Rettungswagen (RTW) stationiert werden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gilt eine strenge Zweckbindung.
2. Innerhalb des Plangebiets ist der dauerhafte Aufenthalt von Menschen zum Zwecke des Wohnens nicht zulässig. Demnach sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen.
3. Der Rettungsdienst beschränkt sich auf eine 12-stündige Einsatzzeit bzw. Aufenthaltsdauer von 6.00 bis 18.00 Uhr. Nachteinsätze sind nicht zulässig.
4. In den Bereichen, die mehr als 20 % Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden aufweisen, sind ständige, i.d.R. 8-stündige Arbeitsplätze ausgeschlossen. Hier ist lediglich „sporadischer“ Betriebsaufenthalt, der 4 Stunden pro Person nicht überschreiten sollte, zulässig. Dies gilt insbesondere für die Aufenthaltsräume für den Rettungs- und Bereitschaftsdienst.  
Im Baugenehmigungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die betriebliche Aufenthaltsdauer mit der o.g. Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden vereinbar ist.
5. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6, wobei gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Überschreitungsmöglichkeiten bis 0,8 – insbesondere für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – zulässig sind.
6. Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt ausschließlich über die unmittelbar vorgelagerte Bergstraße
7. Das Plangebiet ist als Bomben- bzw. Kampfmittelverdachtsfläche kartiert. Es besteht zwar keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung, eine derzeit nicht erkennbare Kampfmittelbelastung kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wird als erforderlich angesehen, die zu bebauenden Flächen und Baugruben abzusuchen und die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung anzuwenden.  
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
8. Als gliederndes Element ist für je 6 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde.
9. Gemäß dem Zentralabwasserplan für das Stadtgebiet Rheine ist das auf den Grundstücken des Plangebiets anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dies bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde, Kreis Steinfurt.

## **II. Hinweise**

10. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
11. 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.