

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60,
Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West"

1. Die Industrie- und Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert.
Unzulässig sind die im Plan bezeichneten Betriebsarten je Abstandsklasse gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums 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 1 beigelegt.
Ausnahmen nach dieser Gliederung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
3. Die Sichtdreiecke an der Straßeneinmündung bzw. Betriebsausfahrt sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sichtbehindernde Einfriedigungen, Hecken und Sträucher dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
4. Durch die Anlage einer ausreichend großen Wendeanlage oder einer Umfahrung auf dem Betriebsgrundstück ist sicherzustellen, dass der Kfz-Verkehr das Grundstück in Vorwärtsfahrt anfahren und auch wieder verlassen kann. Die Sicherung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
Werbeanlagen im 20 m-Bereich der Landesstraße 578 sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der 20-40 m-Zone bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 25/28 StrWG NRW der Straßenbauverwaltung.
5. Vegetationsrodungen bzw. Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar bzw. im Zeitraum von Mitte September bis Anfang April durchgeführt werden. Können diese Zeiträume nicht eingehalten werden, muss kurz vor den Rodungs- bzw. Baumaßnahmen eine Untersuchung auf Brutstätten durch einen Fachbiologen stattfinden.
6. Die Beleuchtung der gewerblichen Flächen darf nur so angebracht werden, dass diese nicht in den Wald und die Waldrandbereiche strahlen. Sie ist nach unten auszurichten. Als Leuchtmittel sind nur solche zu verwenden, die eine geringe Anziehungskraft für Insekten ausüben (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED).
7. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind größere Gebäudeglasfronten mit z.B. geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigen reflexionsarmem Glas auszustatten bzw. die Glasfronten mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind.
8. Entlang der Wörstraße sind auf der 6 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimische Laubgehölze fachgerecht zu pflanzen (hoch wachsende Gehölze mit Sträuchern unterpflanzt) und dauerhaft zu erhalten.
Auf der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Teilstück Nordwest; 165 m lang) muss eine lichtabschirmende Gehölzreihe gepflanzt werden.

Auf der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Teilstück Südwest; 140 m lang) ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Mindesthöhe 2,5 m; Pflanzabstand höchstens 1,5 m) und dauerhaft zu erhalten.

Die oben benannten Anpflanzungen haben als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor den Baumaßnahmen zu erfolgen bzw. müssen zu Beginn der Baumaßnahmen funktionsfähig, d.h. blickdicht bzw. mit lichtabschirmender Wirkung hergestellt sein.

9. Die 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient als Fledermaus-Flugstraße, die (zwischen Waldrand und Gehölzstreifen) eine von Bebauung freizuhaltende Zone mit niedrig zu haltender Vegetation vorhalten muss.

HINWEISE

1. Auf den rückwärtig gelegenen Parzellen befindet sich eine Geländesenke (43,0 m NN). Das vorgelagerte Straßenniveau liegt bei 43,5 m NN. Aus Sicht des Überflutungsschutzes sollte das Grundstück aufgefüllt bzw. profiliert werden, um das Niederschlagswasser bei Extremwetterlagen in Richtung des Vorfluters am Burgsteinfurter Damm abzuleiten.
2. Zur ökologischen Verbesserung wird angeregt, die Dachflächen und fensterlosen Fassadenflächen zu begrünen. Empfohlen wird ebenfalls die Ausrichtung aller Dachflächen der Hauptgebäude zur Sonne sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen insbesondere auf großen Gewerbehallen bzw. Flachdächern.
Die Verbote und konkreten Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten.
3. Für den vermuteten Verlust von Quartierpotenzial (durch im Vorfeld erfolgte Rodung) werden 12 Fledermaushöhlen bzw. -kästen und 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz an Bäumen angelegt bzw. angebracht (Grundstück Gemarkung Mesum, Flur 20, Flurstück 860).
4. 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; ggf. Entnahme aus Regenrückhaltebecken oder Zisternen).
Über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermengen – beispielsweise von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken bzw. Brandabschnittsgrößen und -lasten - sind im Rahmen des Objektschutzes durch den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten sicherzustellen. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese Belange unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle der Stadt Rheine abzustimmen.
5. Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine, Abteilung Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.
6. Dieser Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.