

Textliche Festsetzungen (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im GE gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO:
Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieb aller Art der Abstandsklassen I bis V aus der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse V zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- 1.4 Je Gewerbebetrieb darf gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise nur max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO mit einer Wohnfläche von max. 150 qm errichtet werden. Diese Wohnung ist in das jeweilige Betriebsgebäude zu integrieren und darf gegenüber der Nutzfläche innerhalb des Betriebsgebäudes nur eine untergeordnete Bedeutung haben.
- 1.5 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 501 ansprechen sollen, nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO nur zu 50 % auf die Grundflächenzahl angerechnet.

3. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu pflanzen. Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen.

Hinweise

1. BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bentlage. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die zulässigen Bauhöhen zu beachten. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit. Bauhöhen über 107,35 m über NHN sind zustimmungsbedürftig.

2. ABWASSERBESEITIGUNG

Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Steinfurt - Kulturbauamt - und dem StAWA Münster in die Kanalisation eingeleitet werden.

3. FEUERSCHUTZ

Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Stadtwerke Rheine GmbH.

Soweit der Feuerschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betrieben selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen und ggf. auf eigene Kosten Löschwasserteiche anzulegen.

4. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet konnte bislang die Existenz von Bodendenkmälern nicht festgestellt werden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass unterirdisch Bodendenkmäler vorhanden sind. Daher sind dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel: 0251 / 591281) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

5. BAUMSCHUTZ

Die Bestimmungen der geltenden Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine sind zu beachten.

6. ARTENSCHUTZ

6.1 Baumfällungen (Fledermäuse):

Vor einer Entfernung von älteren Gehölzen (Bäume mit Stammdurchmessern > 30 cm), insbesondere vor der Fällung der zwei alten Sommerlinden und des alten Walnußbaumes, sind diese durch eine fachkundige Person (Fledermauskundler, ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch,

wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden. Möglicherweise werden in einem solchen Fall artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren) erforderlich.

6.2 Baufeldräumung (Brutvögel):

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen 01. August und 01. März erfolgen. Sollte die Baufeldräumung (Beseitigen von Gehölzen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten oder ihrer Entwicklungsformen durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen ist in diesem Fall die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. DATENMATERIAL

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

8. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. erfolgter Änderungen für diesen Teilbereich überplant.

Bearbeitungsstand: 2019-09-18 (Entwurf 2. BPÄ Nr. 252)