

Textliche Festsetzungen (TF)

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

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Nutzungen sind im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO:
- Innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe 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.
 - Innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art der Abstandsklassen I bis IV aus der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse IV zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

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

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (ü. NHN) darf nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann ausnahmsweise für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) zugelassen werden.

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der Abstandsfläche zu den angrenzenden Waldflächen dürfen keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Beseitigung von Gehölzen

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermausindividuen müssen erforderliche Baumfällarbeiten von Bäumen > 20 cm Brusthöhendurchmesser am Ende der Sommeraktivitätsperiode der Fledermäuse und vor deren Winterschlafphase und somit zwischen dem 15. September und 01. November stattfinden. Die Bäume sind unmittelbar vor dem Fälltermin durch eine fledermauskundige Person auf vorhandene Individuen zu kontrollieren. Sollten bei den Kontrollen oder im Zuge der konkreten Fällung Fledermäuse gefunden werden, ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen (inkl. ggf. artenschutzrechtlich notwendiger Maßnahmen) abzustimmen.

Auf der Grundlage der Kontrolle der Bäume durch den Fachgutachter ist festzulegen, ob und ggf. welche Vermeidungsmaßnahmen zur Fällung des Baums erforderlich sind. Den Anweisungen des Fachgutachters ist hierbei unbedingt Folge zu leisten. Zudem ist der Antragsteller verpflichtet, geeignetes technisches Gerät zur Durchführung der unten beschriebenen Maßnahmen zur Unterstützung der ökologischen Baubegleitung bereitzustellen.

Als Vermeidungsmaßnahmen für Bäume mit kritischem Quartierpotenzial ist eine Vorabkontrolle der Strukturen auf Besatz durch Fledermäuse, ggf. mit Hilfe eines Endoskops, zu bevorzugen. Sollte aufgrund von Unerreichbarkeit eine derartige Vorab-Kontrolle des Quartierpotenzials nicht möglich sein, sind alternativ eine abschnittsweise Fällung oder eine behutsame Fällung des Baums (der Baum darf nicht auf das Quartierpotenzial abgelegt werden) durchzuführen. Bäume, bei denen keine Vorabkontrolle auf Besatz möglich ist, sind nach der behutsamen Fällung auf Besatz zu kontrollieren.

Gefundene Fledermäuse sind auf Verletzungen zu untersuchen und unversehrte Tiere ggf. nach kurzzeitiger Hälterung wieder freizulassen. Verletzte Tiere sind an eine Auffangstation zu vermitteln.

Das vorgefundene Quartierpotenzial ist durch den Fachgutachter anhand von Fotos und einer Tabelle (Menge und Art des Quartierpotenzials, gefundene Tiere, Baumart, BHD) zu dokumentieren. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in Form eines Kurz-Berichts mitzuteilen. Zudem ist eine kurzfristige mündliche Rückmeldung nach Beendigung der Fällarbeiten zu geben.

4.2 Baufeldräumung

Zur Vermeidung der Tötung von Vogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen darf die Baufeldräumung (Fällen von Gehölzen, Baum- und Strauchrodungen) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Baumfällungen von Bäumen > 20 cm sind nur in der Zeit zwischen dem 15. September und 1. November zulässig (s. TF Nr. 4.1). Die weitere Baufeldräumung (Roden von Sträuchern oder kleineren Bäumen und Bäumen ohne nachweisliches Quartierpotential) ist bis zum 28. Februar möglich.

4.3 Beleuchtung

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Fledermausquartiere in dem östlich angrenzenden Waldbestand, ist die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes auf ein für die Sicherheit erforderliches Minimum zu beschränken. Angrenzende Gehölzbestände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Für die Außenbeleuchtung sind lediglich Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb des Plangebietes ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen.

6. ZUORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN / WALDERSATZ (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Aufforstungsfläche 1

Von dem insgesamt 30.024 m² großen Flurstück 718 der Flur 22 in der Gemarkung Rheine r. d. Ems sind 20.000 m² aufgeforstete Fläche als Waldersatz zu beanspruchen.

Diese externe Ersatzmaßnahme wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.



Aufforstungsfläche 1

(Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

6.2 Aufforstungsfläche 2

Von dem insgesamt 39.315 m² großen Flurstück 236 der Flur 12 in der Gemarkung Mesum ist ein Anteil von 24.226 m² in Abstimmung mit dem Regionalfortsamt Münsterland neu aufzuforsten. Hiervon sind 11.600 m² aufgeforstete Fläche als Waldersatz zu beanspruchen. Diese externe Ersatzmaßnahme wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.



Aufforstungsfläche 2

(Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Hinweise

1. FEUERSCHUTZ

Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH.

Für eine Erstbrandbekämpfung sind mind. 3.200 l/min. Löschwasser im Umkreis von 300 m bereitzuhalten.

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.

2. BAUMSCHUTZ

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

3. 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.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, 48431 Rheine in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

5. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. erfolgter Änderungen für diesen Teilbereich überplant.

6. BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

7. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet wurde eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen werden empfohlen:

- Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.
- Sondieren der Stellungsgebiete (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu Standardbearbeitungszeiten entnehmen Sie dem AoK, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webaufttritt der Bezirksregierung Arnsberg z. B. unter <http://www.bra.nrw.de/479001>.

Bearbeitungsstand: 2021-04-19 (Satzungsvorlage 5. BPÄ Nr. 231)