## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

GE Gewerbliche Baufläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

2,4 Geschoßflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschoßflächenzahl

10,0 Baumassenzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:

II Höchstgrenze

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

OK Oberkante

3. Bauweise

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen

- nachrichtliche Darstellung der planfestgestellten Straßenverkehrsfläche der L 501/Osnabrücker Straße
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F + R Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Einfahrtsbereich
- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Versorgungsleitungen (oberirdisch)
- Versorgungsleitungen (unterirdisch)
- Grünflächen, öffentlich
- öffentl. Grünfläche [Ostseite]
- Parkanlage
- Überschwemmungsgebiet
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Fläche für Wald [Aufforstung]

### II. Planbestimmende Maße

9,0 Maße, Breitenmaße parallel

R = 8 Radien

rechtwinklig

Verlängerung

### III. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- topogr. Umrißlinien
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Baumbestand

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I 02 - 7120)

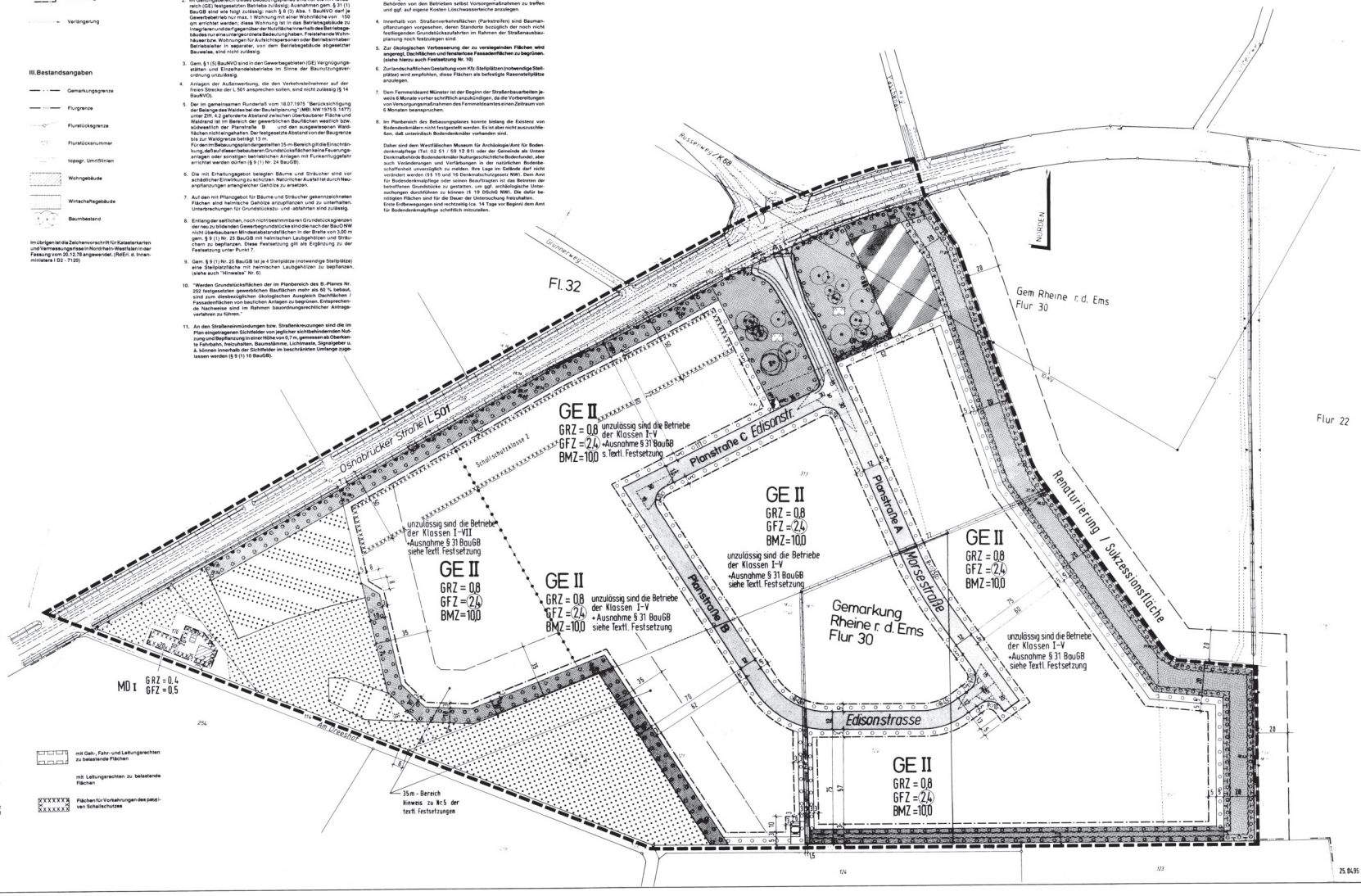
## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 252

### Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO

1. Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert.
   Ausnahmen nach dieser Gliederung sind lt. § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.
   Liste der Betriebsarten nach dem Erlaß des MURL vom 21.03.90 (Abstandsliste 1990) - siehe Anlage zur Begründung.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur die im Planbereich (GE) festgesetzten Betriebe zulässig; Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB sind wie folgt zulässig: nach § 9 (3) Abs. 1 BauNVO darf je Gewerbebetrieb nur max. 1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 150 qm errichtet werden; diese Wohnung ist in das Betriebsgebäude zu integrieren und darf gegenüber der Nutzfläche innerhalb des Betriebsgebäudes nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Freistehende Wohnhäuser bzw. Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsinhaber/Betriebsleiter in separater, von dem Betriebsgebäude abgesetzter Bauweise, sind nicht zulässig.
3. Gem. § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig.
4. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 501 ansprechen sollen, sind nicht zulässig (§ 14 BauNVO).
5. Der im gemeinsamen Runderlaß vom 18.07.1975 "Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung" (MBl. NW 1975 S. 1477) unter 2111. 4.2 geforderte Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand ist im Bereich der gewerblichen Bauflächen westlich bzw. südwestlich der Planstraße B und den ausgewiesenen Waldflächen nicht eingehalten. Der festgesetzte Abstand von der Baugrenze bis zur Waldgrenze beträgt 13 m.
   Für den im Bebauungsplangebiet festgesetzten 35-m-Bereich gilt die Einschränkung, daß auf diesen bebaubaren Grundstücksflächen keine Feuerungsanlagen oder sonstigen betrieblichen Anlagen mit Funkenflug gefahr errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
6. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen; natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artengleicher Gehölze zu ersetzen.
7. Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Unterbrechungen für Grundstückszu- und -abfahrten sind zulässig.
8. Entlang der seitlichen, noch nicht bestimmbaren Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Gewerbegrundstücke sind die nach der BauONW nicht überbaubaren Mindestabstandsflächen in der Breite von 3,00 m gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Festsetzung gilt als Ergänzung zu der Festsetzung unter Punkt 7.
9. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist je 4 Stellplätze (notwendige Stellplätze) eine Stellplatzfläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. (siehe auch "Hinweise" Nr. 6)
10. "Werden Grundstücksflächen der im Planbereich des B.-Planes Nr. 252 festgesetzten gewerblichen Bauflächen mehr als 60 % bebaut, sind zum diesbezüglichen ökologischen Ausgleich Dachflächen / Fassadenflächen von baulichen Anlagen zu begrünen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen bauordnungsrechtlicher Antragsverfahren zu führen."
11. An den Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher sichtbehinderden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,7 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Baumstämme, Lichtmaste, Signalgeber u. ä. können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfange zugelassen werden (§ 9 (1) 10 BauGB).

## Hinweise

1. 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 NN sind zustimmungsbedürftig)
2. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Steinfurt - Kulturbauamt - und dem StA/AA Münster in die Kanalisation eingeleitet werden.
3. 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. Innerhalb von Straßenverkehrsflächen (Parkstreifen) sind Baumanpflanzungen vorgesehen, deren Standorte bezüglich der noch nicht festliegenden Grundstückszufahrten im Rahmen der Straßenausbauplanung noch festzulegen sind.
5. Zur ökologischen Verbesserung der zu versiegelnden Flächen wird empfohlen, Dachflächen und fensterloses Fassadenflächen zu begrünen. (siehe hierzu auch Festsetzung Nr. 10)
6. Zur landschaftlichen Gestaltung von Kfz-Stellplätzen (notwendige Stellplätze) wird empfohlen, diese Flächen als befestigte Rasenstellplätze anzulegen.
7. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
8. Im Planbereich des Bebauungsplanes 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: 02 51 / 59 12 61) 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 NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). 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.




### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.84 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GV NW S. 467).
4. Planzeichenverordnung vom 18.12.90 PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.91, (BGBl. I. S. 58).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666).
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 22.02.95 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.95.

Diese vereinfachte Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23.05. 1995 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 23.06. 1995

gez. Günter Thum, Bürgermeister — gez. Josef Wilp, Ratsmitglied — gez. Theo Elfert, Schriftführer

Die vereinfachte Bebauungsplanänderung ist gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 03.06. 1995 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

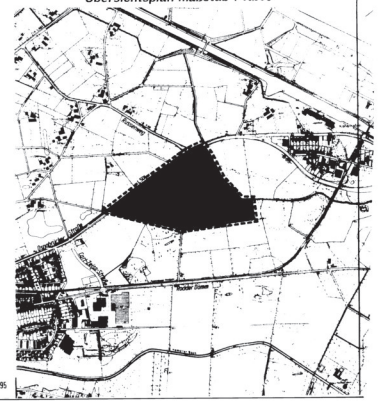
Rheine, den 12.06. 1995

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Techn. Beigeordneter

# Stadt Rheine
## 1. vereinfachte Änderung
# Bebauungsplan Nr. 252
## Kennwort: Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau
## Maßstab = 1:1000

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



25.04.95