

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine"  
3. Änderung

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

#### Art und Maß der baulichen Nutzung; Leitungs- / Immissionsschutz

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur die in den Planbereichen "G1" und "SO" konkret festgesetzten Betriebe zulässig; ansonsten gilt § 9 Abs. 2 BauNVO. Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Im „SO - KLV“ sind nur zweckentsprechende, bahnaffine Nutzungen zulässig.

2. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung ist die Bauhöhe bei unverändertem Geländeneiveau auf 9,0 m, 5,0 m bzw. 4,0 m begrenzt. Die Gebäude(-teile) bedürfen einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.

Die Leitung und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Masten sind in einem Umkreis von 15,0 m Radius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in dem Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

3. Die für die Erdgasleitung erforderlichen Schutzstreifen sind beidseitig 2,0 m breit. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind nicht zulässig. Sofern neue Anlagen oder Änderungen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der Thyssengas GmbH erfolgen.

4. Bei den mit "Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz der im Bereich des Holstener Weges gelegenen vorhandenen Wohnbebauung eine 4,0 m hohe, lückenlose Lärmschutzbebauung zu erstellen. Sofern diese Bebauung im Zusammenhang mit gewerblich genutzten Gebäuden geschaffen wird, dürfen die baulichen Anlagen an der Westseite keine Öffnungen (Tore, Türen, Fenster usw.) haben und das Dach muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von  $R'w = 30$  dB aufweisen.

In den benachbarten Wohnhäusern am Holstener Weg müssen die zum Bebauungsplangebiet weisenden Fenster von Wohnräumen im 1. Obergeschoss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von  $R'w = 30$  dB aufweisen. Zur Sicherung der Nachtruhe bei ausreichendem Frischluftwechsel werden für die Schlafräume im 1. Obergeschoss integrierte Lüftungseinrichtungen (Fenster oder Mauerwerk) erforderlich.

#### Begrünung / Bepflanzung

5. Auf den mit einem Anpflanzgebot belegten Grundstücksstreifen entlang der internen, öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische Gehölze in 3 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Unterbrechungen z.B. durch Grundstückszu- und abfahrten sind zulässig.
6. Für die Grundstücke entlang des Venhauser Damms gilt, dass von der ehemaligen Bundesstraße keine Grundstückszu- und abfahrten, also keine Querungen des Grünstreifens zulässig sind. D.h. innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Überfahrten bzw. Grundstückszuwegungen nicht zulässig (Zu- und Abfahrtsverbot).

7. Für je 4 private Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (mind. 12 cm StU in 1 m Höhe) als gliederndes Element zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mindestens 4 qm aufweisen.
8. Auf den mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In dem Schutzstreifen der Freileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3,0 m erreichen. Außerhalb des Schutzstreifens ist eine Staffelung der Gehölz-Endwuchshöhe vorzunehmen, um bei Baumumbruch Beschädigungen der Leitungen zu verhindern. Der Rückschnitt obliegt den Grundstückseigentümern.

9. Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

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

## **II. Hinweise**

1. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
2. Dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster und der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich anzuzeigen.

Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 16 bis 17 DSchG NRW).

3. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
4. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist ab einer Bauhöhe von 20 m über Grund die Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf zu beteiligen. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.
5. Von künftigen Bauvorhaben des Plangebietes dürfen keine negativen Auswirkungen, z.B. Rauch, Licht oder andere Emissionen, ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn A 30 gefährden. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB ansprechen sollen, sind nicht zulässig.
6. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Steinfurt (Untere Wasserbehörde) in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
7. Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe sowie Betriebe, für die ein besonderer Brandschutz erforderlich ist, bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH. Soweit der Brandschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von

den Betrieben selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern) und ggf. auf eigene Kosten anzulegen.

8. Die Verwertung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsrückständen, Metallhüttenschlacken und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) bedarf vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Der Erlaubnis-antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzureichen. Es dürfen nur güteüberwachte mineralische Baustoffe nach der Richtlinie für die Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau (RAPStra 1998) eingebaut werden.
9. 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.
10. Innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone der A 30 dürfen keine Abgrabungen und Aufschüttung größeren Umfangs vorgenommen werden. Hochbauten aller Art dürfen hier ebenfalls nicht errichtet werden. Hierunter fallen auch alle genehmigungsfreien Hochbauten.
11. Zur Beurteilung der anbaurechtlichen Situation, für die seit dem 01.01.2021 das Fernstraßen-Bundesamt zuständig ist, sind grundsätzlich die maßgeblichen Grenzen der 40 m - Anbauverbotszone sowie der 100 m - Anbaubeschränkungszone nach § 9 (1+2) FStrG nachrichtlich im Plan darzustellen und zu deklarieren.
12. Beleuchtungsanlagen aller Art sind wirkungsvoll zur Autobahn abzuschirmen. Eine Ablenkung und physiologische Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ist aus Verkehrssicherheitsbelangen auszuschließen. Eine geringe Leuchtpunkthöhe und ein vertikaler Abstrahlwinkel sowie eine verträgliche Lichtfarbe wie auch eine blendungsarme

Gehäuseform sind daher bei der Wahl der Außenbeleuchtung anzustreben. Im Zweifelsfall ist ein entsprechender Nachweis durch ein lichttechnisches Gutachten zu erbringen.

13. Den Entwässerungsanlagen der A 30 darf keine Oberflächen oder Sickerwasser aus dem Plangebiet zugeführt werden.
14. Durch Bautätigkeiten verursachte Stauentwicklung ist mit wirksamen Maßnahmen zu unterbinden.
15. Die Flächen des „Änderungsbereichs 2“ sind zur Autobahn lückenlos einzufrieden.
16. Zu 'Änderungsbereich 2' wird aus entwässerungstechnischer Sicht auf Folgendes hingewiesen:

Zur entwässerungstechnischen Erschließung des neu entstehenden rückwärtigen Grundstückes sind noch Grundstücksanschlussleitungen (für Regen- und für Schmutzwasser) durch die TBR zu verlegen.

Für die Umsetzung des 8 m breiten öffentlichen Stichweges ist noch Grunderwerb zu tätigen; die öffentliche Parzelle ist nur 5 m breit. Innerhalb dieser liegt eine doppelte Abwasserdruckrohrleitung zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem GW-Gebiet Holsterfeld.

### **III. Hinweise zum Artenschutz**

(ergänzend zur 3. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 284)

1. Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung (inkl. des Wege- und Leitungsbaus) und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. November bis 28. Februar, zulässig.
2. Die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig.
3. Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen.
4. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.