

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88,
Kennwort: „Gl Holsterfeld Ost – Teil Nord“

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

1. Die neuen bzw. überlagernden Festsetzungen sind der Neu- bzw. Änderungsversion dieses Bebauungsplanes zu entnehmen (Alt-Neu-Gegenüberstellung). Dies betrifft die folgenden Änderungspunkte 1 bis 9:
 1. Änderung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,7, 0,8 und 0,9 je Baufeld
 2. Änderung der Baumassenzahl von 10,0 auf 7,0, 10,0 und 13,0 je Baufeld
 3. Ersatz der Ring-Erschließung durch 2 Stichstraßen mit Wendeanlagen
 4. Verbreiterung des Straßenraumes von 13,0 m auf 13,5 m
 5. Festsetzung einer Straßen-Überbauung („Fördergang-Brücke“).
 6. Anpassung des Wirtschaftsweg zum RRB (3,0 m) mit Funktion als „Flutmulde“
 7. Verlegung der Trafostation auf die gegenüberliegende Straßenseite
 8. Wegfall der gekennzeichneten Altlastenfläche aufgrund der Sanierung
 9. Anpassung der Baugrenzen aufgrund der benannten Änderungspunkte.

II. Hinweis

3. Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 88 (siehe unten) bleiben unberührt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 88, Kennwort: „Gl Holsterfeld Ost – Teil Nord“

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

1. Das Industriegebiet wird 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 2 beigefügt.
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, 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. Der Abstand der Baugrundstücke zum Wald liegt zwischen 27 und 50 m. Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr dürfen im Abstand von 35 m zum Wald nicht errichtet werden.
4. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.
5. Die östliche Grundstücksabgrenzung zur „Maßnahmenfläche“ ist als feste Einfriedigung (z.B. Zaunanlage oder Mauer) herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um Beeinträchtigungen (z.B. Auslichtung oder „Vermüllung“) des benachbarten Landschaftsraums zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in

einheitlicher Bauweise, durchgehend ohne Toranlagen und mindestens 1,5 m hoch auszuführen.

6. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind – in Anlehnung an die vorhandene Ausprägung – Eichenhochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen für Grundstückszu- und -abfahrten sind zulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Anpflanzung hat spätestens in der nach Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
7. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume bzw. Wallhecken sind bei Baumaßnahmen im Wurzelraum Maßnahmen zum Baumschutz entsprechend der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vorzusehen.
8. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall, nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Stelle der Stadt Rheine für den Vollzug der Baumschutzsatzung von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
9. Das Regenrückhaltebecken ist in möglichst naturnaher Gestaltung herzustellen. Von Vorteil ist die Anlage kleiner Blänken, die zumindest im Frühjahr wasserführend bleiben. Die Räumzufahrten sind möglichst versickerungsfähig als Rasen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Verwendung alkalischer Baustoffe ist zwingend zu vermeiden. Vor allem im Sommer ist eine gleichmäßige Abflussspende in den nördlichen Gräben zu gewährleisten. Durch die bauliche Entwicklung darf der Grundwasserstand nicht derart beeinträchtigt werden, dass eine Wasserbedeckung des Schwimmenden Froschkrautes im Winter ausbleibt.
Die Vegetation soll sich als gelenkte Sukzession selbst entwickeln. Der Eintrag fremder Bodenmaterialien ist zu vermeiden. Punktuell soll in den Randbereichen (max. 10 % der Fläche) eine Bepflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen wie z.B. Weiden (*Salix spec.*, auch als Kopfbaum) oder Faulbaum (als ergänzende Maßnahme für den Feldsperling, vgl. Nr. II. 9) erfolgen. Die Pflege /Unterhaltung des Beckens sollte möglichst extensiv, max. 1 x jährlich im Herbst erfolgen.
10. Zum Schutz des seltenen, außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Schwimmenden Froschkrautes dürfen grundsätzlich keine alkalischen oder kalkhaltigen Einleitungen, z.B. bedingt durch Oberflächenabfluss von kalkhaltigen Substraten oder betriebsbedingter Art von den Baugrundstücken in das Gewässer gelangen.

II. Festsetzungen zur Maßnahmenfläche für Natur + Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt außerhalb der Brutzeit herzustellen (vgl. Abb.1)

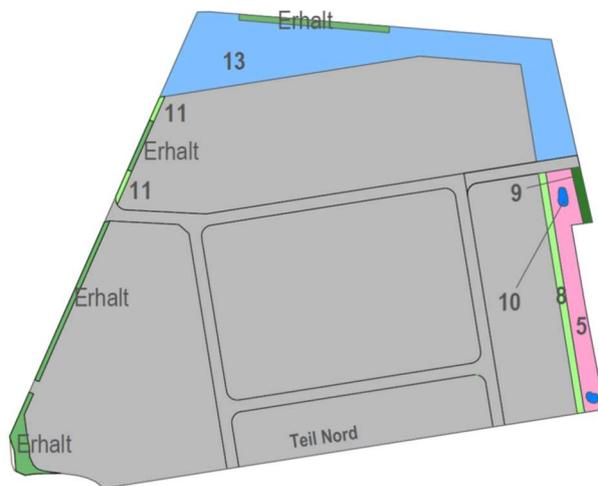


Abb. 1
Lfde. Maßnahmennr.
5 Grün- oder Heidefläche
8 Wallhecke
9 Waldmantel
10 Kleingewässer
11 Hecke
13 Regenrückhaltebecken

1. Zwischen Waldrand und Industriegebiet ist eine weitgehend offene, möglichst nährstoffarme Grün- und Heidefläche mit ca. 20 % Gehölzanteilen herzustellen. Dazu ist der nährstoffreiche Oberboden abzuschleifen. Es ist eine Selbstbegrünung im Rahmen der natürlichen Sukzession abzuwarten. Durch extensive Beweidung oder 1x jährliche Mahd sind ca. 80 % der Fläche von Gehölzen freizuhalten (s. Abb. 1, Nr.5).
2. Im Bereich der Grün- und Heidefläche und an geeigneter Stelle am Regenrückhaltebecken sind 18 artspezifische Nistkästen für Feldsperlinge, jeweils 3 Stück in räumlicher Nähe zueinander, anzubringen. Die Nisthilfen sind jährlich im Oktober zu säubern und auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu prüfen.
3. Im Bereich der Grün- und Heidefläche mit punktuellm Gehölzaufwuchs sind zwei Kleingewässer von je ca. 150 qm anzulegen. Sie werden von Fledermäusen zur Jagd und zum Trinken genutzt und kommen den Amphibien zugute. Die Gewässer sollten mind. 5 bis 10 m Entfernung zu Gehölzbeständen aufweisen und von hochwüchsiger Vegetation freigehalten werden, damit ein freier Anflug für Fledermäuse gewährleistet ist (s. Abb. 1, Nr.10).
4. Entlang des vorhandenen Waldbestandes ist ein naturnaher, reich strukturierter Waldrand in einer Breite von ca. 10 m herzurichten. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden (s. Abb. 1, Nr. 9).
5. Zur Abschirmung ist zwischen der baulichen Nutzung und dem Waldbestand eine Wallhecke von ca. 270 m Länge und 8 m Breite anzulegen. Die Pflanzfläche wird mit dem überschüssigen Mutterboden aus der zu entwickelnden, mageren Grün- oder Heidefläche zu einem Wall aufgeschüttet. Es sind heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, die schnell wachsen, damit sich kurzfristig eine dichte und hohe Pflanzung entwickelt. Um ihre abschirmende Funktion gut wahrnehmen zu können, sollten die Gehölze kurzfristig Höhen von etwa 8 m und mittelfristig Höhen von mind. 10 m erreichen (s. Abb. 1, Nr. 8).
6. Die Festsetzungen bzw. Maßnahmen Nrn. 1 und 2 sind spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen, die Festsetzungen bzw. Maßnahmen Nrn. 3, 4 und 5 spätestens im Folgejahr nach Abschluss der Bauarbeiten fertigzustellen.

III. Festsetzungen zur Abwendung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

1. Zur Vermeidung des Tötungsverbot es europäischer Vogelarten muss die Baufeldräumung - wie die erste Inanspruchnahme der Flächen durch Baustelleneinrichtungen, Bodenbewegungen usw. - außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang August und Anfang Februar erfolgen.
2. Die Gebäude mit Brutvorkommen der Rauchschwalben dürfen nur außerhalb der oben genannten Brutzeit abgerissen werden.
Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden, sind diese auf potenziell vorhandene Vögel und Fledermäuse durch einen Fachkundigen zu untersuchen.
3. Als generelle Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich des Tötungsverbot es (insb. von Fledermäusen) sind Baumfällarbeiten ausschließlich im Winter (ca. Mitte Oktober bis Ende Februar) auszuführen.
4. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (Störung) der Waldrandbereiche (Jagd, Quartierpotenzial für Fledermäuse) durch Lichteinflüsse, darf die Beleuchtung der gewerblichen Flächen nur so angebracht werden, dass diese nicht in den Wald und die Waldrandbereiche strahlen. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten. Als Leuchtmittel sind nur solche zu verwenden, die eine geringe Anziehungskraft für Insekten ausüben (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED).

(Die Festsetzungen II.1 und II.2 dienen ebenfalls der Abwendung von Verbotstatbeständen; sie sind allerdings zum besseren Verständnis unter II (im Kontext der „Maßnahmenfläche für Natur + Landschaft“) aufgeführt.

Neben den hier festgesetzten Maßnahmen werden weitere planexterne, vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz für Rauchschwalben, Kiebitze und Feldlerchen durch die Stadt Rheine umgesetzt.)

IV. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.
2. 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 Stadt Rheine (Untere Denkmalbehörde) und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen. Dieser und deren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
3. Teilbereiche der Hof- und Wegeflächen im Umfeld der alten Hofstellen sind mit Bauschutt, Schlacke sowie Teer-/Asphaltbruchstücken aufgefüllt und PAK-belastet (siehe Kennzeichnung sowie Darstellung der Flächen A bis D in der Begründung (S. 28, Abb. 14) zu diesem Bebauungsplan).
Bei Eingriffen in den Boden auf den dargestellten Flächen A bis D ist das zu Tage geförderte, mineralische Auffüllungsmaterial als Abfall entsprechend der LAGA-Richtlinie („Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – TR Boden“ vom 05.11.2004) zu deklarieren

und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Analyseergebnisse sowie die dazugehörige Dokumentation sind dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) vorzulegen. Die anschließende Entsorgung des Materials ist vor Abfuhr mit dem Kreis Steinfurt abzustimmen. Die Untersuchungen sind von einem nach § 25 Landesabfallgesetz NRW anerkannten Labor vorzunehmen.

Die Stadt Rheine wird vor Verkauf der betroffenen Grundstücke an Gewerbetreibende für die fachgerechte Räumung, Entsorgung, Wiederverfüllung oder Verwertung der mehr oder weniger belasteten Flächen sorgen. Insofern werden künftig nur sanierte und diesbezüglich gutachterlich begleitete, baureife Parzellen vermarktet.

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 Löschwasser-Zisternen).

In diesem Fall dienen folgende Löschwasser-Entnahmestellen als angemessene bzw. ausreichende Brandschutzmaßnahmen im Löschbereich (Umkreis von 300 m um das Brandobjekt): bestehende Zisterne auf Salzbergener Gemeindegebiet, geplantes Regenrückhaltbecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken sowie geplante Zisterne im südlichen Plangebiet.

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. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas auszustatten bzw. die Glasfronten mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind.
6. Zur ökologischen Verbesserung des stark versiegelten Areals wird ange-regt, 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.
7. Die Verbote und konkreten Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten.
8. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen längs der Bundesstraße 70 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Im Abstand von 20 m bis 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 70 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Aus dem Plangebiet dürfen keine störenden Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 70 negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzusehen.

Das Plangebiet ist entlang der B 70 auf Privatgrund mit einer festen, lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

9. Entlang der Bundesautobahn 30 sind Hochbauten jeglicher Art (folglich auch Werbeanlagen) in der Anbauverbotszone (40 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) gem. § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.
Werbeanlagen in der BAB-Anbaubeschränkungszone (40 bis 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen.
Über die BAB-Anbaubeschränkungszone hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 Straßenverkehrsordnung unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung erforderlich.
10. 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.
11. 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.