

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 324, Kennwort: "Hafenbahn/Hovestraße"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert. Unzulässig sind alle Betriebe, die in der Abstandsliste (Anhang 1) zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 genannt sind.
Für Betriebe der Abstandsklasse VII sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
- 1.2 Im Gewerbegebiet kann das gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur dann zugelassen werden, wenn für den Einzelfall unter Berücksichtigung optimierter Gebäudestellungen sowie passiver Schallschutzmaßnahmen ein Schallschutzkonzept mit entsprechendem Nachweis erbracht wurde.
- 1.3 Die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 bis 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Getränke
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel)
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
 - Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
 - Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen
 - Schuhe und Lederwaren, Taschen
 - Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)
 - Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
 - Sportgroßgeräte
 - Sportbekleidung, -schuhe
 - Uhren und Schmuck
 - Optik und Fotoartikel
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Glaswaren, Porzellan und Keramik
 - Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
 - Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
 - Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
 - Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
 - Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“
 - Elektroartikel
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, HiFigeräte usw. sowie Telekommunikati-

- onsgeräte und Zubehör)
- Computer und Zubehör
- Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, keine Bodenbeläge)
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
- Campingartikel
- Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-)Blumen
- Jagdartikel
- Erotikartikel

In dem Gewerbegebiet können Verkaufsstätten auch mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich bei den angebotenen Waren um Eigenproduktionen eines im Gebiet ansässigen Handwerksbetriebes oder eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes in diesem Gebiet handelt. Die Verkaufsstätte muss als untergeordneter Nebenbetrieb im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss im eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente darf höchstens 150 m² betragen.

- 1.5 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ in Gewerbegebieten des Bebauungsplanes nicht zulässig.

III. Hinweise

VER- UND ENTSORGUNG:

- 2.1 Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

VERSICKERUNG:

- 3.1 Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig.
Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Technischen Betriebe Rheine AöR.

EISENBAHN-FORDERUNGEN:

- 4.1 Bei der Vorlage von Bau- bzw. Freistellungsanträgen für Baumaßnahmen in Bahnnähe bzw. bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Signalkabel) (innerhalb der 60 m-Grenze zum Eisenbahnbetriebsgelände) ist die DB Netz AG, Niederlassung Nord, Betriebsstandort Osnabrück zu beteiligen.
- 5.2 Die benachbarte Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten.
Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten.
Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können.

ALTLASTEN:

- 6.1 Erdbauliche Arbeiten (z.B. Gründungsmaßnahmen/Ausschachtungen von Rohr- oder Leitungsgräben) sind in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchzuführen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Bo-

den/Bauschutt zu gewährleisten. Die untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde (Kreis Steinfurt) ist in baurechtlichen Verfahren zu beteiligen.

KAMPFMITTELRÄUMUNG:

- 7.1 Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes sehr starke Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen) sollten rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden. Zuständige Behörde ist die Stadt Rheine, Ordnungsbehörde/FB 5.
- Bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind vorab Sondierungsbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich.
- Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

EDV/GDV-HINWEIS:

8. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.