

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182,
Kennwort: "Baarentelgen Nord-Ost"

(in rot: Änderungen nach der Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB)

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 Anlagen der im Plan bezeichneten Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage beigelegt.
Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
2. Der gekennzeichnete „Hundeübungsplatz“ (Hundesportanlage) ist ausnahmsweise im Industriegebiet zulässig. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zweckgebundene, nutzungsbezogene bauliche Anlagen (u.a. Umkleidegebäude, Clubheim, Geräteschuppen als Zubehöranlage) genehmigungsfähig.
3. Die in § 9 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Industriegebiet zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Industriegebieten Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig.
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.
Zur Vermeidung von Zugängen sind die Grundstücke zur BAB A 30 hin einzufrieden.
6. Alle baulichen Anlagen innerhalb der im Plan dargestellten Anbauverbotszone (bis 40 m) und der Anbaubeschränkungszone (bis 100 m) unterliegen einer straßenrechtlichen Zustimmungspflicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Hamm.
Nicht zwingend betriebsnotwendige bzw. jederzeit verlegbare, ebenerdige bauliche Anlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone zustimmungsfähig. Sie steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass - bei künftigen Ausbau bzw. Verbreiterung der Autobahn - die Flächen innerhalb der Anbauverbotszone in Anspruch genommen werden können bzw. bestehende bauliche Anlagen zurückgebaut werden müssen.

7. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches und im Wirkungsbereich der flugsicherungstechnischen Anlagen des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage.
Sofern in nachfolgenden Bauantragsverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Windenergieanlagen – Bauhöhen von mehr als 25 Metern erreicht werden, sind die Unterlagen der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf zur Einzelfallprüfung zuzuleiten. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugerät während der Bauzeit.
8. Die Flächen für Wald bzw. für die Forstwirtschaft sind als Plenterwald anzulegen und zu erhalten.

II. Hinweise

9. Die bisher verbindlichen Festsetzungen und Hinweise wurden entweder in diese Bebauungsplanänderung übernommen oder sind entfallen bzw. ersatzlos gestrichen worden.
10. Vor Ansiedlung „trinkwasserintensiver“ Industrie ist eine Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH erforderlich. Ebenfalls abstimmungsbedürftig ist die Sicherstellung der Stromversorgung durch eigene, private Kundenstationen. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt nur bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit.
11. Löschwasser steht mit 1.600 l/Min. als Grundsatz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung. Eine darüber hinausgehende Löschwasserbereitstellung kann über das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht gewährleistet werden. Diesbezüglich sind je nach Bauvorhaben individuelle Brandschutzmaßnahmen im Löschbereich (Umkreis von 300 m um das Brandobjekt) erforderlich; z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen (hier evtl. Kanal), Teichen, Schwimmbecken, Brunnen oder Behältern. Im Rahmen der Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren müssen die Maßnahmen je nach Einzelfall sachgerecht konkretisiert werden.
12. 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
13. Diese Bebauungsplanänderung wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage u.a. der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.