

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135,
Kennwort: "Germanenallee"

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

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

1. 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.
2. Zur Sicherung des Industriegebietes vorwiegend für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe und um Schädigungen der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind ~~zentren- und nahversorgungsrelevante~~ Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.
3. 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 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 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.
4. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Maschinenbauunternehmens (Betriebsart Nr. 184: „Maschinenfabrik“) allgemein zulässig.
5. Der Fuß- und Radweg in Verlängerung der Germanenallee dient auch der Zufahrt zum städtischen Regenrückhaltebecken und der ehem. Stauanlage Pohlmann für Wartungs- und Unterhaltungszwecke. Der Stadt Rheine, den Technischen Betrieben Rheine AöR und dem Unterhaltungsverband Hemelter Bach müssen nach Bedarf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden.
6. Die beiden im Plan eingezeichneten Leitungen stehen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter folgender bedingter Festsetzung:
Erst wenn die im Plan dargestellten unterirdischen Rohrleitungen (Schmutzwasser-Druckrohrleitung und Niederschlagswasser-Hauptsammler) in eine noch herzustellende Werksstraße verlegt wurden, kann die entsprechende Fläche überbaut bzw. baulich in Anspruch genommen werden. Zuvor ist eine grundbuchrechtliche o.ä. Absicherung hinsichtlich einzuräumender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig.
7. Im Abstand von 35 m zur östlich angrenzenden Waldfläche dürfen keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

8. Die Höhe der Gebäude darf höchstens 20 m betragen.
Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden (Herausragen der vier Gebäudeecken).
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solarenergieanlagen, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Ab einer Höhe von 20 m über Grund ist eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf einzuholen.
9. Als gliederndes Element ist für je 4 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 4 qm aufweisen.
10. Die östliche Grundstücksabgrenzung muss vor der Waldkante als feste Einfriedigung (z.B. Zaunanlage oder Mauer) hergestellt und dauerhaft erhalten werden, um Beeinträchtigungen des benachbarten Waldes zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Bauweise, durchgehend ohne Toranlagen und mindestens 1,5 m hoch auszuführen.

III. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB

11. Die Entfernung insbesondere von Baum- und Strauchbestand im Ergänzungsbereich macht gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Diese werden auf "externen", d.h. außerhalb dieses Bebauungsplanes befindlichen Flächen umgesetzt. Die Umsetzung sollte spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauabschnitte) erfolgen.
Die Kostenübernahme für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

IV. Hinweise

12. In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes inklusive bisheriger Änderungen entweder hier übernommen oder außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
13. Unbelastetes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist nach vorheriger Absprache mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt) über Muldenversickerungssysteme dem Grundwasser zuzuführen. Hierfür sind entsprechende Flächen auf dem Grundstück bei der Planung rechtzeitig zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist zuvor die Versickerungsfähigkeit einzelfallbezogen zu prüfen.
14. 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.

15. Löschwasser steht mit 1.600 l/Min. als Grundschatz 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. Hemelter Bach), Teichen, Schwimmbecken, Brunnen oder Behältern. Im Rahmen der Baugenehmigungs- oder BlmSchG-Verfahren müssen die Maßnahmen je nach Einzelfall sachgerecht konkretisiert werden.
16. Der Ergänzungsbereich liegt innerhalb des per Verordnung festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“ (Zone III). Da eine Veränderung bzw. Teilaufhebung des Schutzgebietes von den Fachbehörden abgelehnt wird, kann eine künftige bauliche Nutzung nur über eine Genehmigung mit strengen Auflagen oder über eine Befreiung von den klar definierten Verbotstatbeständen erfolgen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in einem Wasserschutzgebiet mengenmäßig stark begrenzt ist.
17. Der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Rheine, Pappelstraße ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vorher schriftlich mitzuteilen.
18. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster anzuzeigen.
19. Das Plangebiet ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.
20. Diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage, u.a. der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.